海珠区新滘西路保障性住房项目

精装修工程施工专业承包合同

合同编号：

项目名称：海珠区新滘西路保障性住房项目精装修工程施工专业承包

发包人（甲方）：

总承包人（乙方）：

专业承包人（丙方）：

签订日期：2025年 月 日

签订地点：广东省广州市

**目 录**

[第一部分 协议书 1](#_Toc5229)

[一、工程概况 1](#_Toc23410)

[二、工程承包范围 1](#_Toc27506)

[三、合同工期 3](#_Toc4789)

[四、质量标准和目标](#_Toc17363) 4

[五、职业健康安全管理目标和环境管理目标](#_Toc17363) 4

[六、合同价款 5](#_Toc17363)

[七、组成合同的文件 9](#_Toc30136)

[八、总承包人承诺 10](#_Toc8828)

[九、专业承包人承诺](#_Toc24135) 11

[十、合同生效 11](#_Toc2134)

[十一、合同份数 11](#_Toc18120)

[第二部分 专用条款 13](#_Toc5828)

[一、 词语定义及合同文件： 13](#_Toc323)

[二、 各方一般权利和义务： 14](#_Toc32032)

[三、 工期 21](#_Toc14195)

[四、工程质量、检验、检查、试验、验收](#_Toc7914) 22

[五、安全文明施工与场地管理 23](#_Toc1185)

[六、合同价款与支付 23](#_Toc8406)

[七、材料和工程设备 38](#_Toc16155)

[八、工程变更 44](#_Toc15061)

[九、工程分包管理 46](#_Toc30327)

[十、竣工试验、验收与结算 46](#_Toc5399)

[十一、索赔和争议： 52](#_Toc3984)

[十三、其他： 59](#_Toc18040)

[第三部分 通用条款 64](#_Toc3699)

[一、词语定义及合同文件 64](#_Toc4440)

[二、各方一般权利和义务 66](#_Toc21848)

[三、工期 73](#_Toc19387)

[四、工程质量、检验、检查、试验、验收 77](#_Toc26651)

 [五、安全文明施工与场地管理 80](#_Toc77)

[六、合同价款与支付 81](#_Toc27635)

[七、材料和设备 83](#_Toc22463)

[八、工程变更 84](#_Toc26072)

[九、工程分包管理 85](#_Toc28165)

[十、竣工试验、验收与结算 86](#_Toc2371)

[十一、索赔和争议 90](#_Toc31403)

[十二、合同解除 91](#_Toc445)

[十三、其他 92](#_Toc11412)

[第四部分 合同附件 94](#_Toc22463)

[附件1：发包人技术要求（另册） 95](#_Toc22463)

[附件2：工程质量保修书 96](#_Toc26072)

[附件3：廉政合同 98](#_Toc28165)

[附件4：主要材料设备品牌推荐表（参照或相当于）（另册） 101](#_Toc28165)

[附件5：《广州安居集团有限公司建设工程文明施工规程》（另册） 102](#_Toc22463)

[附件6：《广州安居集团有限公司施工合同履约评价实施办法（试行）（另册） 103](#_Toc26072)

[附件7：履约担保 104](#_Toc26072)

[附件8：承包人法定代表人、项目负责人（身份证、职称及联系方式） 106](#_Toc28165)

[附件9：项目组织机构人员一览表 107](#_Toc2371)

[附件10：工程量清单（另册） 108](#_Toc31403)

#

**第一部分 协议书**

鉴于：

1、发包人与总承包人签订了《 海珠区新滘西路保障性住房项目施工总承包合同 》（以下简称“总承包合同”），总承包人负责海珠区新滘西路保障性住房项目施工总承包工程，发包人按总承包合同约定支付工程款。

2、 海珠区新滘西路保障性住房项目精装修工程施工专业承包工程（以下简称“本工程”）为总承包合同项下暂估价工程，发包人与总承包人按总承包合同的约定联合招标采购专业承包人承担本工程施工工作。

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，各方在遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则上，就本工程施工事项协商一致，订立本合同。

**一、工程概况**

1.1 工程名称：海珠区新滘西路保障性住房项目精装修工程施工专业承包。

1.2 工程地点：广州市海珠区凤阳街道新滘西路北侧、海珠区人民法院南侧。

1.3 工程规模：总用地面积16659.19㎡，可建设用地面积13830.91㎡，容积率6.42，建筑密度38.3%，绿地率35%，计容建筑面积88800㎡，总建筑面积133736.60㎡，其中：地下建筑面积34676㎡，住宅面积88327㎡，裙房公配电房等其他面积10733㎡，精装修工程面积约107413㎡。建筑高度（最高栋）145.7米，总层数46层。本项目的建设规模及指标最终以政府相关部门的批复、发包人选定方案及发包人下发的图纸为准，发包人有权根据批复意见进行调整，专业承包人应给予支持。

**二、工程承包范围、内容和承包方式**

2.1承包范围及内容

2.1.1根据发包人提供的基础资料、招标文件、工程量清单、发包人盖章确认的施工图纸以及合同约定，承担海珠区新滘西路保障性住房项目1#2#3#楼精装修工程范围内所涉及的工程，包括不限于1#楼-3#楼公共区域(地下大堂、首层大堂(大堂及拓展区)、标准层电梯厅及走廊、电梯轿厢、架空层、避难层等公共区域)、功能区域、小区出入口(小区门头)精装修工程、住宅户内精装修工程、室外风雨连廊及会客厅廊架饰面工程、按改造图纸对不涉及主体结构的已有非承重墙体、门窗、地面等的拆除改造工作及其他为完成此项工作的所包含的所有工作，含承包范围内的材料采购供应及安装等工作(具体以本项目招标文件、施工图纸、工程量清单及施工合同 约定为准)。工作内容包括但不限于：公共区和功能区精装修工程、小区出入口(小区门头)精装修工程、住宅户内精装修工程、住宅户内门工程、木地板工程、住宅橱柜工程、住宅厨房电器工程、住宅固定柜体工程、住宅智能家居系统工程、住宅淋浴隔断工程、住宅入户门电子门锁工程、厨房推拉门、住宅入户门工程、隔音降噪工程等精装修工程及精装修工程所涉及的墙地砖、室内灯具、洁具五金、住宅厨房水槽龙头、住宅户内壁纸、住宅全屋wifi系统、开关插座、乳胶漆、集成吊顶（含暖风机及浴霸）、石材等精装修工程材料的供应、安装等工作（具体以本项目招标文件、施工图纸、工程量清单及施工合同约定为准）。具体详见《发包人技术要求》。

2.1.2上述本次精装修范围内的专业工程属于专业承包人施工范围内工作，专业承包人对其质量、安全、进度等负责，精装修专业承包人须配合施工总承包管理;专业承包人施工及配合服务范围内容及工作界面详见《发包人技术要求》。

2.1.3专业承包人须自行负责本合同范围内成品保护，分阶段完成开荒保洁（具体要求见《发包人技术要求》）；须按照发包人关于样板间的方案设计和时间节点要求，统筹组织完成精装修样板段、样板间、样板层及样板展示等工作。发包人有权根据实际情况调整样板间的装修方案及设计文件，专业承包人须无条件执行并完成相关做法调整（不限次数），直至按发包人确认的方案及设计文件完成样板间装修。上述相关费用在投标报价时综合考虑，已包含在本合同价款中，发包人不再另行计价及支付。

2.2承包方式

由专业承包人按照本合同约定范围和图纸内容实行施工专业承包，以及为完成工程合同约定范围及图纸内容所需要执行的相关工作，包括但不限于包工、包料、包质量、包安全生产、包文明施工、包工期、包承包范围内工程验收通过、包移交、包结算、包配合总承包人创优实施工作和资料整理、包服从总承包人施工总承包管理、包工程保险[含建筑（安装）一切险、第三者责任险以外的其他保险（如有）]、包竣工图编制（须满足规划等各专项验收要求）等。合同价款按如下约定执行：

工程量清单综合单价包干及综合合价项目包干，合同价格的调整按合同专用条款第20.3款、第八条约定执行，最终按有权结算终审部门审定价结算。

2.3 发包人根据工程实施情况，有权对专业承包人的承包范围及内容进行适当调整，并按合同专用条款第20.3款的约定处理，专业承包人必须无条件服从。

**三、合同工期**

3.1 本项目合同总工期为 日历天。

暂定开工日期：202 年 月 日（以监理开工令为准），暂定完工日期：202 年 月 日；

暂定项目竣工验收日期：202 年 月 日。实际开工日期以监理开工令为准。如暂定开工日期与监理开工令载明时间有出入，竣工日在总工期不变情况下顺延或提前。

3.2 本项目工程关键节点计划（实施时间按照发包人的具体要求为准）

| **序号** | **节点** | **工期要求** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 开工（精装修工程首个流水段开工） | 202 年 月 日 | 实际开工日期以监理单位发出的正式开工令为准 |
| 2 | 工艺样板及实体交付样板施工 | 样板房/样板层工作面移交后60天完成 |  |
| 3 | 精装修工程湿作业完成 | 202 年 月 日 |  |
| 4 | 精装修工程完工 | 202 年 月 日 |  |
| 5 | 竣工验收 | 202 年 月 日 |  |
| 6 | 改造完成(若有) | 202 年 月 日 |  |
| 7 | 交付(暂定) | 202 年 月 日 | 交付时间暂定，具体以发包人与小业主约定的交付时间为准 |

3.3精装修工程完工时间满足工程关键节点计划工期要求。

3.4若因发包人原因导致工作面移交滞后、样板房确认滞后等情况，专业承包人应积极采取赶工措施,但仍需按关键节点计划约定的节点完成精装修工程,相关赶工费用专业承包人需在投标报价时综合考虑，已包含在本合同价款中，发包人不再另行计价及支付。

3.5发包人根据工程实施情况，有权对本合同工程工期进行适当调整，专业承包人需充分考虑并无条件接受，相关费用在投标报价时综合考虑，已包含在本合同价款中，发包人不再另行计价及支付。

**四、质量标准和目标**

4.1工程质量标准：

☑《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）及相应配套的各专业验收规范等。

☑《城镇道路工程施工与质量验收规范》（CJJ1-2008）、《市政桥梁工程质量检验评定标准》（CJJ2-2008）、《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB 50268-2008）及相应配套的各专业验收规范等。

☑《园林绿化工程施工及验收规范》（CJJ82-2012）、《城市绿化工程施工及验收规范》（DB440100/T114-2007）及相应配套的各专业验收规范等。

4.2工程质量目标：一次竣工验收合格，项目移交零渗漏且必须取得广州市建设工程优质奖、必须取得广东省建设工程优质奖，争创国家级施工质量奖项。

具体质量标准及要求详见《发包人技术要求》。

**五、职业健康安全管理目标和环境管理目标**

5.1职业健康安全管理目标：事故隐患排查治理覆盖率100%，一般事故隐患整改率100%，重大事故隐患挂牌督办率100%、整改率100%；安全生产非法违法行为举报投诉查办率达到100%。

（1）杜绝发生一般事故等级及以上的伤亡事故且工伤责任事故死亡人数为零。

（2）零负面舆情影响事件、零群体性事件。

（3）项目不发生疫情，杜绝疫情扩散感染，杜绝群体性卫生事件发生。

（4）取得：确保达到广州市建设工程安全生产标准化管理水平评价AAA级标准。

5.2 环境管理目标：严格执行《广州市建设工程文明施工管理规定》（广州市人民政府令第158号）、《广州市建设工程现场文明施工管理办法》（穗建质〔2008〕937号）、《广州市城乡建设委员会关于印发广州市加强建筑工地环保管理工作方案的通知》(穗建质〔2014〕754号) 、《广州市提升建设工程安全文明施工管理水平的工作指引》（穗建质〔2017〕815号）、《广州市建设工程安全文明施工规程（试行版）》（穗建质〔2021) 316 号）、《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》(中华人民共和国住房和城乡建设部令第37号)、《关于加强建设工程安全生产管理 落实建设各方主体责任的暂行规定》（穗建规字〔2020〕34号）、《广州市住房和城乡建设委员会关于印发建设工程扬尘防治“6个100%”管理标准细化措施的通知》（穗建质〔2018〕1394号）、《广州市住房和城乡建设局等8部门关于印发广州市建设工程扬尘防治“6个100%”管理标准图集（V2.0版）的通知》、《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市房屋建筑工程安全防护指导图集（防高坠篇）的通知》、《关于进一步加强规范建设施工现场围蔽的通知》（穗建质〔2018〕1008号）、《广州市建设工程绿色施工围蔽指导图集（V2.0版）》（穗建质〔2020〕1号）和《广东省建筑垃圾管理条例》（广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告第126号） 等国家、省、市现行标准、规定和文件要求，确保噪声污染、扬尘污染等环境污染问题零投诉。严格按照国家、省市最新颁布的法律法规、规章制度及建设行政主管部门最新发布的相关文件等执行，杜绝环境破坏、环境污染和水体污染事故等。以上文件要求不一致的，以后发布文件为准，若相关部门发布有关新的文件规定，则按新规定执行。

**六、合同价款**

6.1 本合同含税总金额暂定为¥ （大写：人民币 ），不含税总金额：¥ ，增值税税率 %，增值税金额：¥ 。

其中：

1. 建筑安装工程费（含税，不含不可竞争费用）为¥ （大写： ），不含税金额：¥ ，增值税税率 %，增值税金额：¥ 。
2. 绿色施工安全防护措施费（含税）为¥ （大写：人民币 ），不含税金额：¥ ，增值税税率 %，增值税金额：¥ 。
3. 暂列金额（含税）为¥ （大写： ），不含税金额：¥ ，增值税税率 %，增值税金额：¥ 。

合同暂定价款详见附件《工程量清单》（另册）。

本合同采用工程量清单综合单价包干及综合合价项目包干。专业承包人按照招标文件的要求，以发包人提供的图纸、工程量清单等资料为依据，按工程量清单报价，即按照招标工程量清单及设计图纸等相关要求，包工、包料、包机械、包工期、包质量、包安全生产、包文明施工、包劳保、包竣工验收、包保修等的承包方式。

6.2 施工图预算

专业承包人应在收到经审查的施工图设计文件（可根据项目实际情况分段接收图纸、分段申报预算）后30日历天内完成施工图预算编制并送发包人及监理单位审核，监理单位需在20日历天完成审核并送由发包人委托的造价咨询单位审核，造价咨询单位在收到监理单位审核报告15日历天完成审核，专业承包人对造价咨询单位的审核意见应尽快完成核对、回复、确认。

因专业承包人预算送审延迟或对数时间延误，导致工程款不能及时支付等后果由专业承包人承担，专业承包人不得因此延误工程施工。

造价咨询单位已出具施工图预算审核意见、专业承包人不同意造价咨询单位审核意见的，工程进度款暂按造价咨询单位出具的审核结果中的单价计算及支付。

施工图预算经审定后三方签订补充协议，经审定的施工图预算作为拨付工程款、工程变更调价、价差调整和工程结算的依据。

施工图预算编制要求详见下表：

| **序号** | **费用名称** | **计算原则** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 分部分项工程费 | ①工程量：以经审查的施工图计算。②综合单价：专业承包人投标报价中有相应综合单价，按该综合单价；如专业承包人投标报价中无相应综合单价的，按专用条款相应条款约定计算综合单价。③分部分项工程费=∑工程量×综合单价。 | 分部分项工程量清单综合单价包干。 |
| 2 | 措施项目费 |  |  |
| 2.1 | 绿色施工安全防护措施费 | ①以“项”为单位，并以费率计算的措施项目费，按广东省2018定额中相应项目及费率计算。经计算的绿色施工安全防护措施费不得超过投标报价中的对应的措施费用，若超过投标报价中的对应的措施费用，按投标报价中的对应的措施费用计取。②按子目计算的措施项目费，专业承包人投标报价中有相应综合单价，按该综合单价；如专业承包人投标报价中无相应综合单价的，则按专用条款相应条款约定计算综合单价。措施项目费=∑工程量×综合单价。 | 结算时本工程如发生甩项工程的，则此费用按甩项建筑安装工程费占合同建筑安装工程费总额比例相应扣减。 |
| 2.2 | 措施其他项目费 | 单价计价 | ①工程量：以经审查的施工图及发包人审批的施工方案计算。②专业承包人投标报价中有相应综合单价，按该综合单价；如专业承包人投标报价中无相应价格的，则按专用条款相应条款计算综合单价。③措施其他项目费=∑工程量×综合单价。 | 单价计价的措施其他项目综合单价包干。 |
| 2.3 | 总价计价 | ①以“项”为单位，并以费率计算的措施项目费，按专业承包人投标报价中相应费率计算。②以“项”为单位，不以费率计算的措施项目费，按专业承包人投标报价中相应报价合价包干。投标报价中没有填报的措施项目费，视为此工作内容在投标报价中综合考虑，不单独计取。 | 合价包干的措施项目费，如发生甩项的，按甩项建筑安装工程费占合同建筑安装工程费总额比例相应扣减。 |
| 3 | 其他项目费 |  |  |
| 3.1 | 暂列金额 | 按投标报价中的暂列金额。 |  |
| 3.2 | 预算包干费 | ①按专业承包人投标报价中相应费率计算，费率不予调整。②若专业承包人投标报价中无相应费率且无相应的价格，视为此工作内容在投标报价中综合考虑，不单独计取。③若专业承包人投标报价中无相应费率但有相应的价格，则预算包干费的费率按照[1%\*（1-投标下浮率）]计取，且计算的金额不超相应的投标金额。 | 如发生甩项的，按甩项建筑安装工程费占合同建筑安装工程费总额比例相应扣减。 |
| 3.3 | 暂估价 | 如有，按发包人要求计取。 |  |
| 3.4 | 消纳费 | ①工程量：以经审查的施工图及发包人审批的施工方案计算。②专业承包人投标报价综合单价包干。③消纳费=∑工程量×综合单价。 | 结算时，专业承包人需提供合法消纳场出具的有效凭证计取，如提供的凭证土方弃置量与结算中余方弃置量不匹配，发包人有权按就低原则计算及支付。 |
| 3.5 | 工程优质费 | 投标人综合考虑到投标报价中，不单独计取。 |  |
| 3.6 | 其他 | 专业承包人投标报价中没有填报的其他项目费，视为此工作内容在投标报价中综合考虑，不单独计取。 |  |
| 4 | 税金 | 按本合同相关约定及国家相关规定计算。 |  |

合同风险范围内的费用已包含在本合同价款中，发包人不再另行计价及支付，合同风险包括如下范围：

（1）专业承包人已于投标报价中充分评估本项目可能因包括但不限于施工期间临时停水停电、征地拆迁、工程建设过程中因实际所需临时增加的第三方检验检测等原因产生的暂停施工风险，并在投标报价中综合考虑由此而导致的停工窝工、工期补回、增加施工、工程照管以及现场管理等所产生的费用。

（2）专业承包人已于投标报价中充分评估本项目可能因包括但不限于移交、协调等原因产生的照管管养风险，并在投标报价中综合考虑由此而导致的工程照管以及现场管理等所产生的费用。

（3）本合同条款中专业承包人履行义务涉及的风险，或专业承包人由于自身原因引起合同价款以外的费用增加。

（4）除本合同另有约定外的物价变化、气候变化、保险、工程分包等情况发生时产生的相关费用。

（5）赶工费不另行计算，专业承包人已综合考虑在投标报价中。

（6）法律法规（包括规章和政策）变化、不可抗力等因素发生时，依据本合同有关条款和现行有关规定应由专业承包人承担的费用。

6.3本工程的计价依据执行《广东省住房和城乡建设厅关于印发<广东省建设工程计价依据（2018）>的通知》（粤建市﹝2019﹞6号）。

6.4专业承包人应在本工程开工前按《广东省人力资源和社会保障厅 广东省财政厅 国家税务总局广东省税务局关于印发广东省工伤保险基金省级统筹实施方案的通知》（粤人社规﹝2019﹞20号）和《关于进一步做好我省建筑业工伤保险工作的实施意见》（粤人社规﹝2015﹞5号）的规定缴纳工伤保险费；按照《广州市住房和城乡建设局关于全面推进房屋建筑工程安全生产责任保险工作的通知》（穗建质﹝2023﹞689号）足额投保安全生产责任险。如因专业承包人未按规定缴纳或投保导致本工程施工许可证未能如期办理的，由此引起的相关责任全部由专业承包人承担。

6.5总承包人已在本工程开工前按《广州市建设领域工人工资支付分账管理实施细则》（穗建规字〔2020〕37号）的规定开立工人工资支付专用账户。本合同工程款项支付时按规定提取的工人工资均由发包人支付至工人工资专用账户，总承包人按合同约定向专业承包人支付工人工资后，专业承包人应按规定如实用于本工程相应工人工资支付，不得挪作他用，如因专业承包人拖欠或克扣工人工资造成群体性事件或其他不良行为的，由此引起的相关责任全部由专业承包人承担。

6.6专业承包人应当按照《广州市住房和城乡建设局关于印发<广州市建筑施工实名制管理办法>的通知》（穗建规字〔2020〕18号）的有关要求，利用信息技术手段，为施工现场人员（即实名管理对象，指建筑项目负责人、现场管理人员和作业工人）建立实名制管理机构，建立健全实名制信息采集、登记、报送、审核和档案管理的有关制度，落实实名管理制度。如未按规定建立建筑施工实名制信息登记档案或档案不符合规定标准的，由此引起的一切责任和后果（包括不限于被纳入企业“黑名单”、按招标及合同文件规定被发包人拒绝参与其后续工程招标项目投标等）均由专业承包人自行承担。

总承包人对实名管理负总责，专业承包人应服从总承包人的统一管理，并按时足额支付作业工人工资，落实实名管理制度，对其承包范围内发生拖欠工人工资等纠纷承担相应责任。

6.7发包人、总承包人、专业承包人三方一致同意，如本合同工程纳入广州市年度审计项目计划或发包人上级部门年度审计范围，且审计机关/部门对于结算评审提出修正意见的，三方应当本着实事求是的原则予以纠正。

**七、组成合同的文件**

7.1 合同文件应能相互解释，互为说明。组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

（1）国家和广东省、广州市关于本项目的有关文件；

（2）本合同履行期间签订的相关补充协议或修正文件(如有)；

（3）本合同协议书；

（4）中标通知书；

（5）合同专用条款；

（6）发包人针对工程管理的各项制度、规定（包括发包人上级单位的相关管理制度，如有更新则按更新后的执行）；

（7）合同附件[属本条第（1）项和第（6）项内容的除外]；

（8）合同通用条款；

（9）招标文件[含招标文件补充文件、招标澄清文件、答疑文件、招标图等，属本条第（7）项内容的除外]；

（10）投标文件及其附件[含投标文件澄清等，属本条第（7）项内容的除外]；

（11）工程建设标准强制性条文；

（12）图纸；

（13） 现行国家、省、市及内部有关施工/设计方面的规范/标准和其他有关技术资料、技术说明；

（14）构成本合同组成部分的其他文件；

上述文件互为补充和解释，若出现模棱两可或互相矛盾时，以上面所列顺序在前的为准，同一顺序的以时间在后的为准。若招标文件的标准、要求高于投标文件的，则招标文件解释顺序优先于投标文件，按招标文件的标准、要求执行。

7.2 通过上述顺序解释仍无法明确的事项，由发包人与总承包人、专业承包人协商解决；如协商不成，由发包人按照公平合理和有利于本合同工程建设的原则作出决定，如专业承包人对此决定不服的，应在接到发包人决定之日起三日内提出书面异议。如期满不提出书面异议的，视为同意发包人的决定。发包人收到专业承包人的书面异议后应作出进一步的决定。如专业承包人还不同意的，双方按专用协议条款关于争议的约定处理。

**八、总承包人承诺**

8.1 总承包人向发包人承诺按照合同约定的期限和方式向专业承包人支付合同价款及其他应当支付的款项。

收到专业承包人的工人工资支付申请，及时审核确认并根据本合同约定从工人工资专用账户及时向专业承包人支付工人工资；收到专业承包人工程款支付申请，及时审核确认并根据本合同约定从工人工资专用账户及时向专业承包人支付工程款项。

8.2 对专业承包人实施总承包管理及配合服务，包括但不限于以下工作内容：为专业承包人提供生产、生活用设施搭建场地；提供现有运输道路和通道；提供施工用水、用电的接驳点；提供现有公共临时设施；提供现有水平、垂直运输设施；提供现有脚手架以及其他配合服务。

8.3 合同签订后3天内将有关技术资料提供给专业承包人，并组织专业承包人现场交底，在收到专业承包人提供的施工组织设计(或施工方案)和进度计划后5天内予以确认。

8.4 开工前将施工所需水、电线路、道路接通至施工现场，并保证施工期间的需要。

8.5 按总承包合同约定对海珠区新滘西路保障性住房项目范围内所有专业工程及专业承包人进行施工总承包管理，统筹施工总平面管理、安全文明施工管理及总体协调，并承担相应管理责任。

**九、专业承包人承诺**

9.1 专业承包人向总承包人及发包人承诺，按照本合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任，履行本合同所约定的全部义务。

9.2 专业承包人工作包含工程承包范围内精装修工程深化设计（包括但不限于基于整体效果考虑，对各机电末端等点位的统筹深化落位、瓷砖排版深化等）、优化设计、施工及验收通过。

9.3 工程施工界面执行附件1《发包人技术要求》中《精装修合约界面分判》要求，若界面修改或补充，以发包人书面通知为准。

9.4 建筑环保标准设计按照中国绿色建筑二星标准（暂定，以满足最终的规划要求为准，需专业承包人充分考虑并包括在服务范围之内）。

9.5 项目须严格履行样板先行管控措施，各分部分项工程样板未经发包人确认前严禁进行大面施工。

**十、合同生效**

10.1 订立合同时间： 2025年 月 日

10.2 订立合同地点：广州市。

10.3 本合同经各方法定代表人（或授权代表）签名及加盖公章后生效。

10.4 本合同未尽事宜，双方可协商解决并签订补充合同或协议。

10.5 本协议书中有关词语含义与本合同第三部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。

**十一、合同份数**

本合同一式拾贰份，发包人执 肆份、总承包人执 肆份、专业承包人执 肆 份，均具有相同法律效力。

（本页为合同签署页）

发包人：（盖章） 总承包人：（盖章）

法定代表人 法定代表人：

或签约代表（签字）： 或签约代表（签字）：

专业承包人：（盖章）

法定代表人

或签约代表（签字）：

签约日期2025年 月 日

**第二部分 专用条款**

一、词语定义及合同文件：

### 1.词语定义

本专用条款中的词语，除另有定义，均与通用条款的定义相同。

### 3.适用法律法规、标准、规范及管理规定

3.2 需要明示的法律、行政法规：《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》、《建设工程质量管理条例》、《房屋建筑工程质量保修办法》，国家及本地区现行有关法律、法规。

适用标准、规范的名称：《工程建设标准强制性条文》、《建筑工程施工质量验收统一标准》及建筑工程各专业工程施工质量验收规范、相关行业规范及各相关主管部门颁布的法律、法规、条例和办法。

适用的发包人、总承包人的相关管理规定。

### 4.图纸：

4.1总承包人提供的图纸：

（1）发包人通过总承包人在工程开工前向专业承包人提供施工图纸壹式肆份。

4.4专业承包人提供的图纸，应通过总承包人提供给发包人：

（1）专业承包人需提交的深化设计图纸：

提交的数量为：壹式捌份。所提交的资料需同时包括纸质版与电子版（CAD文档与PDF文档）。

深化设计的相关费用、施工期间因各方原因导致深化设计修改费用、深化设计图审核费及深化设计出图相关费用在投标报价时综合考虑，已包含在本合同价款中，发包人不再另行计价及支付。

（2)专业承包人提供的竣工图的份数：竣工图纸壹式捌份及相应的电子版文件贰套。

（3)其他需专业承包人提供的图纸及其要求：竣工资料及竣工图纸必须准确真实的反映实际施工情况（含电子版文件贰套）。竣工图由专业承包人编制，相关费用[包括但不限于编制费及出图费（如需）由专业承包人承担]在投标报价时综合考虑，已包含在本合同价款中，发包人不再另行计价及支付。

二、各方一般权利和义务：

除非本合同专门约定为发包人直接下发或专业承包人直接上报，或一方须另行向相对方直接行文的情况。本合同所约定的发包人下发本工程的图纸、文件、付款审批、通知、指令、函件、处理等，一般是指由发包人通过监理单位传递给总承包人，再由总承包人传递给专业承包人；专业承包人上报本工程的图纸、文件、请示、申诉、付款申请、函件、洽商等，一般是由专业承包人通过总承包人传递给监理单位，再由监理单位传递给发包人。涉及工程款项的支付，均由发包人向总承包人支付，再由总承包人向专业承包人支付；发包人对本工程的违约处罚金，可以从发包人支付的本工程款中直接扣留，或由专业承包人向总承包人缴纳后由总承包人向发包人转付。

5.发包人项目负责人、管理人员及权利：

5.1 发包人指派 为本工程的发包人项目负责人。

5.2 联系邮箱： 。

6.工程监理：

6.1 监理单位

6.1.1 监理单位代表的姓名： ，职务：总监理工程师，联系电话： 。

6.3 监理单位需要取得发包人批准才能行使的其他职权为：按监理委托合同约定执行。

6.4 监理单位管理要求：

（1）专业承包人应服从监理单位在进度控制、质量控制和安全管理的要求。按时参加监理单位主持召开的监理例会和专题会，严格按照总承包人、监理单位批准的施工方案进行施工，并按照监理单位的要求对方案进行必要的修改或修正。按时参加由监理单位组织的工程质量抽查和质量管理考评，对施工中出现的重大质量问题进行会审和制定解决方案。

（2）按时参加由监理单位组织的安全生产检查和安全管理考评，对发现的重大安全隐患、重大危险源及时制定整改措施。执行监理单位提出的整改、返工、停工指令，充分履行责任，全面贯彻和执行监理单位的指令。

（4）专业承包人的质量保证体系，专职管理人员和特种作业人员的资格证、上岗证以及分包队伍的资质报总承包人、监理单位、发包人审核确认。

（5）专业承包人的施工组织设计、施工进度计划及专项施工方案应报总承包人、监理单位、发包人审核确认。

（6）专业承包人使用材料的品牌资料应报总承包人、监理单位、发包人确认。

（7）专业承包人施工完成并自检合格后，应及时填写分部 (子分部)工程报验申请表，并附子分部验收记录表，报总承包人、监理单位确认。

### 7.总承包人、专业承包人的项目负责人、管理人员及权利：

**7.1 总承包人项目负责人、管理人员及权利**

7.1.1总承包人代表

（1） 总承包人代表的姓名： ，职务： ，联系电话： 。

（2） 总承包人赋予总承包人代表的其他权限： / 。

### 7.2 专业承包人项目负责人、管理人员及权利：

7.2.1 专业承包人项目负责人

（1） 专业承包人项目负责人的姓名： ，职务： 项目经理 ，联系电话： 。

（2） 对专业承包人项目负责人的管理要求：

本合同中明确的项目负责人，不得擅自变更，开工时或施工过程中若有擅自变更，则发包人有权按本合同约定要求专业承包人支付违约金。

（3） 专业承包人如需更换项目主要管理人员的，项目负责人、技术负责人、项目副经理应至少提前30天，其他主要管理人员应至少提前15天将备选人员资料通过总承包人报发包人，备选人员的资历、职称等级、过往业绩应与合同约定的要求达到同等或以上，征得总承包人及发包人同意后方可更换。后任继续行使合同文件约定的前任的职权，履行前任的义务。

8.发包人一般权利义务

8.2发包人委托总承包人办理的工作：包括但不限于办理施工许可证和工程质量安全监督报建手续等及发包人另外要求的其他工作，需要专业承包人配合的，专业承包人应积极予以配合。

8.3发包人保留下列权利：

（1）对用于本合同工程的材料设备的品质、质量提交质量监督检验机构（包括本合同约定的质量监督检验机构和法律法规规定的质量监督检验机构）审查确认的权利。

（2）保留对主要材料设备的分类及采购方式进行调整的权利，专业承包人不得拒绝或要求调整任何单价及收费，招标文件及本合同另有约定的除外。

（3）为全面提高工程建设管理水平，从监理单位下发开工令起至合同履约完毕，发包人有权按照《广州安居集团有限公司施工合同履约评价实施办法（试行）》（附件6）对专业承包人进行施工合同履约评价。如合同履约期间，发包人制定的履约评价制度或考评办法更新的，则按新制度或办法执行。

9.总承包人一般权利义务

9.1 为保证进度、质量、绿色施工安全防护措施、销售配合等，总承包人在征得发包人同意的情况下有权对所有相关事项发出指令进行变更或调整，包括但不限于：对设计图纸进行变更、调整工程量、调整施工进度、顺序和工艺、施工现场布置等。

9.2 如专业承包人不按合同要求或发包人指令进行施工，总承包人在征得发包人同意情况下有权要求专业承包人暂停施工，待整改完毕后报总承包人、发包人和监理单位验收通过后方可复工，由此造成的工期延误及损失由专业承包人负责。

9.3 在征得发包人同意情况下，总承包人有权直接随时向专业承包人发出任何为达到施工、竣工或保修目的的图纸或指令，专业承包人应遵照执行并受其约束。

9.4 总承包人完成以下工作：

9.4.1 设计交底后，专业承包人应当继续审查相关图纸中可能存在的不符合法律规定、适用标准、施工规范的任何错误、冲突，并在设计交底之日起7天内以书面方式报总承包人、发包人及监理单位。专业承包人后续在施工过程中发现相关图纸中存在前述情形的，应及时书面呈报总承包人、发包人及监理单位。

9.4.2 按合同约定及时支付合同款项。

9.4.3 其他由总承包人完成的工作：

专业承包人进场后，总承包人提供水平控制线，进行现场交验；总承包人向专业承包人提供施工场地的工程地质和地上（下）管线资料。专业承包人对地上（下）管线负有保护责任，如因专业承包人原因造成损坏，由专业承包人负责维修并承担费用。

9.5 施工所需水、电、电讯线路说明：

9.5.1 关于施工所需水、电费用的具体约定：施工所需、生活区等用水、电费在投标报价时综合考虑，已包含在本合同价款中，发包人不再另行计价及支付。

9.5.2 施工场地内施工所需用水、用电、通讯的接驳地点：

（1）施工场地内施工所需用水的接驳地点：总承包人负责提供施工所需用水接驳口，由专业承包人自行负责从接驳口接出水表、阀门及管道设备等；如现有施工用水指标无法满足施工要求，由专业承包人自行解决。

（2）施工场地内所需雨污水接驳地点：总承包人负责提供施工所需雨污水接驳口，由专业承包人自行负责从接驳口接出管道设备等。

（3）施工场地内施工所需电的接驳地点：总承包人负责提供施工所需用电接驳口，由专业承包人自行负责从接驳口接出电表、电箱及电缆设备等；专业承包人自行考虑备用的发电机组设备，以保证偶然停电或总承包人未能及时提供接驳口情况下施工能正常进行（发包人、总承包人不另行额外支付费用）。如因施工高峰期或者抢工中，临时施工用电容量不够，则增容由专业承包人自行解决。

（4）施工场地内施工所需通讯的接驳地点：总承包人负责施工场内通讯条件，专业承包人自行协商解决通讯设施使用、费用相关问题。

（5）现场发生的施工及生活等一切用水、用电费用由专业承包人向总承包人交纳；专业承包人如建设食堂，排污相关费用自行负责与水务环保部门沟通；上述有关费用在投标报价时综合考虑，已包含在本合同价款中，发包人不再另行计价及支付。

9.6 总承包人委托专业承包人办理的工作（包括但不限于）**：**

9.6.1 负责办理本合同范围内工程开工至竣工验收所必须的行政许可、报审、报批、报备等手续（如需），但发包人与总承包人签订的施工总承包合同中明确由总承包人完成且不应另行委托的工作除外。

9.6.2 与总承包人协助发包人办理相关设计图纸的审核、审查、备案及项目的报批、报建、验收等相关手续。

9.6.3 负责协调本工程施工相关的职能部门、单位及周边在建其他工程，包括且不限于：街道居委、公安派出所、建设管理部门、城管部门、交通部门、质量安全监督等；协调事项包括不限于：环境清理、市容维护、交通、噪音、民扰调停等工作。但发包人与总承包人签订的施工总承包合同中明确由总承包人完成且不应另行委托的工作除外。

9.6.4 专业承包人完成以上工作内容所需的一切费用均包含在本合同价款中，与前述工作有关的任何费用发包人不再另行计付。

9.7 施工总承包管理和配合服务

指总承包人根据发包人的要求和施工总承包合同约定对发包人另行发包或发包人与总承包人联合招标确定的专业承包人、甲招乙供设备（货物）供应单位进行统一管理和配合服务，包括施工总承包管理和专业工程配合服务。

施工总承包管理包括但不限于以下工作内容：项目总进度计划管理和协调；信息管理；公共临时设施管理；公共文明施工和安全生产设施管理；现场综合管理；总体协调配合；提供标高基准点、平面控制轴线、墨线；提供工作面；成品保护；组织项目竣工验收、竣工结算、竣工资料和竣工备案及其他管理工作。

配合服务包括但不限于以下工作内容：为专业承包人、甲招乙供设备（货物）供应单位提供生产、生活用设施搭建场地；提供现有运输道路和通道；提供施工用水、用电的接驳点；提供现有公共临时设施；提供现有水平、垂直运输设施；提供现有脚手架以及其他配合服务。

9.8 检查配合工作。

9.9 发包人将根据合同情况自主或引入第三方质量、安全等评估单位进行现场检查，检查内容包括但不限于现场实测实量、质量及安全风险、现场管理行为、安全文明、资料、人员等。总承包人、专业承包人需对发包人下发的评价体系充分掌握、内部宣讲，并配合现场检查；发包人将按需对检查结果进行公布、下发整改单、排名及采取奖罚措施促进整改。

**10.专业承包人一般权利义务**

10.2 对专业承包人权利义务的补充约定如下：

10.2.1 项目组织架构申报

专业承包人在中标通知书下发之日起15日内完成项目人员组织架构组建，且主要施工管理人员必须到场，同时向发包人、总承包人、监理单位提供主要施工管理人员职称证书、执业证书、业绩证明、单位社保等证件复印件（加盖公章，验原件收复印件），其余管理人员根据总承包人提出需求之日起7日内全部到场。

10.2.2 现场材料加工及存储

专业承包人材料现场加工、堆放根据现场实际情况由总承包人统一协调安排，专业承包人应在相应部位施工前提出场地需求，由专业承包人自行负责区域内的清理工作并承担一切费用。

10.2.3 施工工作面协调管理

施工工作面由总承包人根据现场实际情况统一协调安排，专业承包人负责自身工作范围内的工作面交接及管理，专业承包人接受工作面后自行复核坐标、高程、已完工程定位、结构垂直度、图纸与现场实际对比等相关事项，因专业承包人原因导致的工作面移交延迟、质量问题、安全问题等造成的返工责任、自身损失及发包人、总承包人损失由专业承包人承担。

10.2.4 资料管理

专业承包人应负责与本工程有关的资料接收、整理和交接、归档工作，须完成本工程所有的验收与交接工作，配合与本工程相关的其他工程的验收与交接工作，完成本工程竣工资料的备案、提交。同时专业承包人应按总承包人要求提交评优资料（如需），专业承包人不得拒绝该类要求或指令；若专业承包人未按时交付相关资料的，总承包人有权暂不予支付工程进度款或结算款。

10.2.5 负责施工场地及其周边环境与生态的保护工作

专业承包人应保证其施工范围内的场地清洁符合环境卫生管理的有关要求，做到工完场清，即建筑垃圾须及时清运至总承包人指定堆放地点；需服从总承包人相关现场统一管理要求。专业承包人现场垃圾清理不及时、不合格且经催告不及时改正的，发包人或总承包人有权委托第三方进行清理，同时专业承包人应按本合同约定承担第三方清理费用并承担违约责任。

10.2.6 为他人提供方便

（1）本工程验收且移交后，专业承包人的施工人员、材料、设备必须在移交完毕之日起15 天内全部退出现场，专业承包人延迟退场应按本合同专用条款约定承担违约金。

（2）双方协议终止合同或任何一方解除合同的，专业承包人的施工人员、材料、设备必须在合同解除之日起 7 天内全部退出现场，专业承包人延迟退场应按本合同专用条款约定承担违约金。

10.2.7 工程的维护和照管

本工程验收合格及场地移交前，专业承包人负责本工程相关的照管和维护工作。保护期间发生损坏，专业承包人自费予以修复。

10.2.8 专业承包人应完成工作的要求还包括：

（1）专业承包人应保证按照国家、地方、行业的有关规定及总承包人的使用要求，准确、及时做好日常工程技术资料的记录、整理和归档工作，保证记录中原始数据的完整性、真实性和及时性，准确反映施工的实际情况，总承包人、监理单位有权抽查专业承包人日常工程技术资料的整理工作。若发现专业承包人日常工程技术资料不完整、不真实的，经发包人同意，总承包人、监理单位有权不计量或暂缓计量相关工程量，总承包人有权暂缓支付或不支付工程进度款，直到专业承包人补足和完善。

（2）专业承包人应按图纸及技术要求进行施工。图纸尺寸应以图纸上标明的为准，任何矛盾、不一致的地方须立即书面通知总承包人、监理单位。若所完成工程不符合图纸、技术要求的要求时，监理单位、总承包人可要求专业承包人无条件进行返工、修改，并承担一切所需额外工程的费用，工期不予延长，发包人不给予任何费用补偿，专业承包人按合同中对应相关约定承担违约责任，由此给发包人和总承包人带来的损失由专业承包人承担。

10.2.9 专业承包人的其它义务

（1）专业承包人应与总承包人签订施工总承包管理配合协议、安全管理协议、质量管理协议等（如需，按总承包人相关规定），总承包人应向专业承包人提供必要的施工条件与配合，专业承包人应服从总承包人现场管理要求；若需签署专业承包人、总承包人、发包人三方协议的，专业承包人应当积极配合签署；专业承包人应当积极配合签署农民工工资支付相关协议；因专业承包人原因前述协议签署不及时而导致发包人、总承包人遭受损失的，专业承包人应承担相应经济、工期损失。

（2）专业承包人应及时支付其采购的材料、设备等款项，如因专业承包人拖欠支付该等款项导致影响工程进度或影响本工程正常运行，或发生供货单位向总承包人或发包人或有关单位投诉的情况，总承包人有权代为垫付材料、设备款项，该等垫付款项从应支付的本合同价款中抵扣，专业承包人同时应承担由此造成的工期延误、费用等违约责任。

（3）由于专业承包人原因发生安全责任事故导致的一切责任及费用均由专业承包人承担。对该项赔偿责任，专业承包人不愿承担或不向相关方支付的，总承包人有权直接从工程款中直接扣取并代为向相关方支付。

（4）专业承包人应执行总承包人与监理单位相关管理规定和指令，包括但不限于安全管理、质量管理、进度管理、成本管理等全部要求，否则应按本专用合同条款约定承担违约责任。如在专业承包人施工范围内安全文明施工、场区管理、场区围护、场区安保，对外协调等工作由总承包人代专业承包人实施，相关费用从工程款中予以扣除。

（5）当监理单位或总承包人提出专业承包人施工作业面需增加作业工人或机械、增加临时安全防护通道的要求时，专业承包人应当按指令要求积极配合实施。

（6）专业承包人应配合总承包人和发包人在节假日的施工计划与安排。

（7）除本合同条款另有约定，专业承包人应承担总承包合同中与本专业工程有关的专业承包人的所有义务与责任，避免因自身行为或疏漏造成总承包人违约情况发生。

（8）专业承包人承诺，在任何情况下，不得从事任何违反多边金融机构诚信合规原则的行为，包括但不限于腐败、欺诈、胁迫或共谋等可制裁行为。

总承包人、专业承包人的其他工作及工作界面见《发包人技术要求》。

**三、工期**

11.1.4专业承包人应按本合同协议书第三条总工期和关键节点工期编制工程进度计划，确保工程关键节点在约定的完成时间之前完成。

样板的确认形式：

（1）材料小样包括但不限于墙面饰面板，灯具，洁具，卫生间台面，开关插座面板，卫浴五金，小五金，胶合板，石膏板，不锈钢等，专业承包人于中标后两周内提供整套材料样板给发包人确认，首次不合格的样板应在1-2周内再次提供样板确认，若所送样板确认3次不合格，则选用发包人确认的原版。

（2）实体样板段要求体现本项目所有的工艺做法，材料品质，细部构造等，实体样板段未经发包人验收确认前严禁进行大面施工。

11.6承包范围内精装修工程于协议书第三条约定的时间内全部竣工、取得政府相关书面许可或证书并移交发包人。

13.10因发包人原因而导致的延误，工期经监理单位及发包人确认后可以相应顺延。

13.11发包人可根据项目的总体需要调整关键节点工期，专业承包人应无条件服从并配合总承包人对总进度计划合理调整，以满足项目竣工验收及交付要求。

四、工程质量、检查、检验、试验、验收

15.工程质量：

15.1 本工程要求的质量标准为：质量合格，满足本项目创优要求。应达到包括不限于《建筑工程质量标准》《建筑工程施工质量验收统一标准》《建筑装饰装修工程质量验收规范》等国家规范、行业标准、地方标准、施工操作规程的相关要求，确保分部分项工程达到100%合格，并通过本工程验收、项目竣工备案。

15.1.1 创优要求：按协议书第四条、第五条配合总承包人达到创优目标，属于专业承包人工程范围内容的，专业承包人应无条件达成，如因专业承包人原因导致本项目创优目标未达成，按合同约定承担相应违约责任。相关费用在投标报价时综合考虑，已包含在本合同价款中，发包人不再另行计价及支付。

15.1.2 其他建设目标：按协议书约定。

15.1.3 本工程必须一次验收合格。工程质量验收按国家颁发的有关质量检验标准、建设主管部门批出的文件及图纸要求执行。施工期间工程质量不符合设计要求，或达不到约定工程质量等级的，发包人可要求专业承包人停工和返工，返工费用由专业承包人承担，工期不予顺延。

15.1.4 本工程的保修期为两年（防水工程为五年），相关要求以工程质量保修书约定为准。保修期自验收通过之日起计，在保修期内因施工质量而造成的返修，其费用由专业承包人负责。专业承包人应在接到发包人或发包人物业管理公司通知后在规定的时间内到达现场、完成维修，具体见《发包人技术要求》。

五、安全文明施工与场地管理

**19.现场平面管理**

19.2 专业承包人施工平面布置应总体服从并满足总承包对施工现场的总平面统筹管理要求，相关费用在投标报价时综合考虑，已包含在本合同价款中，发包人不再另行计价及支付。

六、合同价款与支付

20 合同价款与调整：

20.2 合同价款的计价方式为工程量清单综合单价包干及综合合价项目包干，合同价款调整按本合同专用条款20.3条及第八条约定执行。合同价款包含了为完成本工程所有工作直至通过最后验收所需人工、材料、设备、机械、水电费(含所有调试水电费)、装卸、储运、包装、报建、检测、安装、调试、试验、深化设计和报审、安全质检、通过验收、措施费、文明施工、管理费、利润、税金以及保修费等所有费用及所有风险，未列项目的费用应视为已分摊至以上费用及有标价的工程量清单细目中。专业承包人不能以非发包人原因导致施工工艺或施工措施改变或其他任何事项为理由提出增加任何费用。专业承包人在满足投标文件中的承诺、验收及发包人各项使用功能要求（不能改变投标文件中材料和设备的品牌、型号、规格、容量、数量等）的前提下，满足建筑环保标准设计达到中国绿色建筑二星的标准（暂定，以满足最终的规划要求为准），相关费用在投标报价时综合考虑，已包含在本合同价款中，发包人不再另行计价及支付。

20.3合同价款的调整：

20.3.1施工过程中经发包人盖章书面同意的设计修改和现场签证（由于专业承包人深化设计缺陷造成的除外），发包人或者监理工程师依据本合同条件发布的任何变更指令,专业承包人应遵照执行，不得以任何理由拒绝，按以下方式计价及结算：

20.3.1.1 如果合同工程量清单中有相应项目的，按相应项目的综合单价计算；

20.3.1.2 如果合同工程量清单中只有类似项目，用清单内的单价换算。换算方法：

（1）只是主要材料发生变更时，主要材料的确价方式按清单外变更项目计价方式中主材价格确定方式及优先次序进行确价，且只调整该材料价差，其它单价组成部分均不予调整。

（2）合同工程量清单中已有类似项目的综合单价，只是个别工作内容增加或调整的，按原单价分析表套取新工作内容，只在类似综合单价基础上调整该新工作内容价差，原管理费、利润保持不变。当合同内类似综合单价项目有两个（含两个）以上时，按主材价格最靠近和就低不就高的原则进行换算。

20.3.1.3 合同工程量清单中没有对应或类似清单项目时,按以下方式确定新增单价：

| 序号  | 名称  | 计价方式 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 人工费  | 人工费按新增或变更工程实际发生当月广州市建设工程造价管理站颁布的相应工程类别的人工调整系数调整。 |
| 2 | 材料费  | 主材数量按照图示净含量计算(损耗率按定额损耗率计算，材料损耗包括存储损耗、施工损耗、排版损耗等），材料价格按照“备注”第(3)条方式确定。 |
| 3 | 机械费  | 机具台班含量按“广东省2018定额”；单价按定额中的人工和燃料动力费按当月广州市建设工程造价管理站颁布的人工调整系数和建设工程常用材料综合价格换算；定额中没有列项的机具，由专业承包人根据工程实际测定，报发包人审定。 |
| 4 | 管理费  | 按相应定额计算 |
| 5 | 利润 | 按相应定额计算 |
| 6 | 下浮  | （1+2+3+4+5）×（ %）（中标下浮率为 %） |
| 7 | 综合单价 |  （1+2+3+4+5-6） |

备注：（1）上表中的“定额”是指《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》、《广东省通用安装工程综合定额（2018）》、《广东省市政工程综合定额（2018）》及施工期间施行的广东其它专业定额；

（2）中标下浮率=[1-（投标报价-不可竞争费用）÷（招标控制价-不可竞争费用）]×100%，

其中不可竞争费用是指按有关规定及招标文件约定不参与投标竞争的费用（暂列金额，绿色施工安全防护措施费）；本合同中标下浮率为： %。

（3）材料价格按下述变更工程和新增工程材料价格确定方式，按以下优先次序确定：

① 合同工程量清单中已有适用且合理的材料单价，则按已有的材料单价执行；若工程量报价清单中已有的材料单价高出招标当期广州市建设工程造价管理站发布的相应月份建设工程价格信息及有关计价办法所附《广州地区建设工程常用材料税前综合价格》（以下简称“《综合价格》”）中相应材料综合价格的30%时，则按《综合价格》中相应材料综合价格执行；若工程量报价清单中已有的材料单价在招标当期《综合价格》中没有但又严重偏离市场价格时，则由发包人与专业承包人结合招标当期广州市工程造价行业协会发布的《广州地区建设工程材料（设备）厂商价格信息》的税前材料价格（以下简称“《厂商价格信息》”）及合理的市场价格协商确定；若工程量报价清单中已有的材料单价在招标当期《综合价格》和《厂商价格信息》中均没有但又严重偏离市场价格时，则按合理的市场价格执行。工程量报价清单中已有的材料单价是否严重偏离市场价格由监理单位提供相应支持材料加以界定，合理的市场价格由发包人与专业承包人协商确定。

② 合同工程量清单中没有适用的但属于招标当期《综合价格》范围的，则直接采用相应材料综合价格。《综合价格》按上、下半月或区间价发布的，取当期上、下半月或区间价的平均值计算。

③ 若合同工程量清单中没有适用的材料单价，且《综合价格》中也没有，但《厂商价格信息》中有类似（当双方对类似一词的理解不同时，由发包人按有关规定和本工程实际情况确定，下同）材料价格的，则结合工程量清单计价补充规定按合同工程量清单中的类似材料单价相对于招标当期《厂商价格信息》中相应材料价格的下浮率（此处下浮率=（1－工程量报价清单中的类似材料单价/招标当期《厂商价格信息》中相应材料价格）×100％。当下浮率≤0，则按0计取，下同）计算，即新增材料价格=（1-下浮率）×招标当期《厂商价格信息》中相应材料（即新增主材）的价格。

a.类似材料价格按以下顺序确定，且若《厂商价格信息》中的材料价有区间值的，取平均值计算：有招标推荐品牌的，按对应推荐品牌表由下往上选5家以内（含5家）对应厂商价格的平均值计算类似材料价格；没有招标推荐品牌，但看样定板有选定品牌且有对应厂商价格的，按照选定品牌对应的厂商价格计算类似材料价格；

b.若招标当期《厂商价格信息》中相应材料（即新增主材）价有区间值的，取低值计算；选用品牌与使用品牌不一致时，按低值取定。

④ 若合同工程量清单中没有适用的材料单价且无类似材料单价的，招标当期《综合价格》中也没有相应的材料综合价格，则按招标当期《厂商价格信息》中所有品牌中相应材料的最低价下浮5%以上并结合合理的市场价格取定。若《厂商价格信息》中的材料价有区间值的，取低值。

⑤ 招标当期《综合价格》和《厂商价格信息》中均没有相应的价格的，由发包人与专业承包人根据合理的市场价格水平协商确定。

⑥ 无论是合同工程量清单中已有适用的材料单价，或按招标当期《综合价格》或《厂商价格信息》确定的材料单价，或由发包人与专业承包人协商确定的材料单价，均须按由发包人对材料看样定板（特别是主材设备可能影响装饰、装修或景观效果的）后才能确定材料单价。如需定价的则看样定板、材料设备定价与相应的设计变更确立应同时进行。

20.3.2 ☑ 人工费 ☑ 及材料价差的调整和结算方式：

根据《中华人民共和国民法典》《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》（住房城乡建设部令第16号）、《广东省建设工程造价管理规定》（粤府令第205号）、《广东省住房和城乡建设厅关于加强建筑工程材料价格风险管控的指导意见》（粤建市函〔2018〕2058号）及有关法律、法规，按照承发包双方合理分担价格风险的原则，约定如下：

除☑ 人工费及 ☑ 钢筋、合同规定可以调差的钢结构主要型钢构件、☑ 电线电缆、☑ 混凝土、☑ 砂浆、☑ 砌体、☑ 中砂、☑ 碎石、☑ 石屑、☒ 管桩、☑ 玻璃、☑ 水泥、☑ 直线段母线槽、☒ 沥青混凝土、☑ 铝合金型材、☒ 装配式构件材料费价差外，其他材料设备的价差均不予调整。调整、计量支付和结算原则如下:

☑ ①人工费的调整和结算方式：

若计量当期人工价格指数（以广州市建设工程造价管理站发布的相应月份建设工程价格信息及有关计价办法中的人工价格指数为准，下同）与按招标当期人工价格指数相比超过5%的，则根据广州市建设工程造价管理站发布的人工价格指数调整超过5%以外的部分{例如：招标当期指数是108.76，计量当期指数是115，相比为105.74%，超过5.74%，只调0.74%[计算公式为(115/108.76)-1-5%=0.74%]}，调整和结算公式如下：

a.涨幅超过5%时：

计量当期人工费调增价款=（计量当期人工价格指数/招标当期人工价格指数-1-5%）×（专业承包人投标分部分项工程人工费总额÷中标价中的分部分项工程量清单计价汇总合计）×当期各月发包人已确认分部分项工程进度款之和。

b.跌幅超过5%时：

计量当期人工费调减价款=（1-计量当期人工价格指数/招标当期人工价格指数-5%）×（专业承包人投标分部分项工程人工费总额÷中标价中的分部分项工程量清单计价汇总合计）×当期各月发包人已确认分部分项工程进度款之和。

c.人工费结算增减额=施工期（自开工之日起至完工之日止）每期人工费调整价款之和+人工价格指数浮动调整系数×（专业承包人投标分部分项工程人工费总额÷中标价中的分部分项工程量清单计价汇总合计）×（有权结算终审部门审定结算价中的分部分项工程费-累计发包人已确认分部分项工程进度款），其中人工价格指数浮动调整系数在施工期每期人工价格指数浮动调整系数中按有利于发包人的原则取定。税金另行计列。

d.计量当期人工费达到上述调整条件时，由专业承包人按合同约定原则申报，经发包人审定后纳入下月进度款支付。

e.措施项目、其他项目不参与人工费的调整。

☑ ②钢筋、合同规定可以调差的钢结构主要型钢构件材料费的调整和结算方式

若计量当期钢筋、型钢材料基准单价（Ⅰ级钢筋基准单价为广州市建设工程造价管理站发布的相应月份建设工程价格信息及有关计价办法所附《综合价格》钢筋综合价中圆钢Φ10内和Φ10外对应单价的平均值，Ⅱ级、III级钢筋基准单价为《综合价格》钢筋综合价中螺纹钢Φ10外和Φ12--25对应单价的平均值，型钢基准单价为《综合价格》中“＃18--24槽钢”的综合价格，下同）与招标当期对应钢筋、型钢基准单价对比涨跌幅度超过5%的，则调整超过5%以外的部分（如：超过6%，只调1%），调整和结算公式如下：

a.涨幅超过5%时：

计量当期材料单价价差=（计量期当期相应钢筋、型钢基准单价-招标当期对应钢筋、型钢基准单价×1.05）。

计量当期钢筋、型钢材料费调增价款=计量当期钢筋、型钢单价价差×当期各月进度款中发包人已确认计量分部分项工程量清单中以“t”为计量单位的钢筋清单项目相应钢筋、型钢量之和（不含损耗量）。措施项目参与钢筋价差的调整，其他项目、外购预制构件、甲招乙供材料中所含的钢筋及钢筋损耗不参与钢筋价差的调整；除合同规定可以调差的钢结构主要型钢构件外，其他构件、预埋件、其他项目中的型钢材及损耗均不参与钢材调差，措施项目中合同规定可以调差的钢结构主要型钢构件参与钢材调差，下同。税金另行计列。

b.跌幅超过5%时：

计量当期材料单价价差=（招标当期相应钢筋、型钢基准单价×0.95-对应钢筋、型钢基准单价）。

计量当期钢筋材料、型钢费扣减额=计量当期钢筋、型钢单价价差×当期各月进度款中发包人已确认计量分部分项工程量清单中以“t”为计量单位的钢筋清单项目相应钢筋、型钢量之和（不含损耗量）。

c.钢筋材料费结算增减额=施工期（自开工之日起至完工之日止）每季度钢筋材料费调整价款之和+钢筋单价价差×[有权结算终审部门审定的结算中分部分项工程量清单中以“t”为计量单位的钢筋清单项目相应钢筋量之和（不含损耗量）-累计工程进度款中发包人已确认计量分部分项工程量清单中以“t”为计量单位的钢筋清单项目相应钢筋量之和（不含损耗量）]，其中钢筋单价价差按施工期每季度钢筋单价价差的平均值取定。税金另行计列。

型钢材料费结算增减额计算方法与钢筋的计算方法一致。

d.计量当期钢筋、型钢材料费达到上述调整条件时，由专业承包人按合同约定原则申报，经发包人审定后纳入下月进度款支付。

☑③ 电线电缆材料费的调整和结算方式

a.电线电缆材料费调整参照铜价变化按电线电缆相应规格分别调整，且在本合同履行过程中只在本工程结算时调整一次。

若电线电缆材料价格变化幅度（电线电缆材料价格变化幅度为：以上海期货交易所（www.shfe.com.cn - “首页/交易数据/月统计数据/月度参考价”发布的“铜当月”的“月度结算参考价”施工当期月度平均值，与投标截止之日前一个月相应的“铜当月”的“月度结算参考价”的比值，减去100%得出；下同）即涨跌幅度超过5%的，则在本工程结算时一次性调整超过5%以外的部分（如：超过6%，只调1%）。

当电线电缆材料价格变化幅度为正值，且涨幅超过5%时，按调增调整；当电线电缆材料价格变化幅度为负值，且跌幅超过5%时，按调减调整。电线电缆材料费调整（调增或调减）价款公式具体如下：

电线电缆材料费调整（调增或调减）价款=审定结算电线电缆工程量铜含量×铜单价价差。税金另行计列。

铜单价价差=本合同投标截止之日前一个月的“铜当月”的“月度结算参考价”×（|电线电缆材料价格变化幅度|-5%）。

审定结算电线电缆工程量铜含量指根据结算电线电缆工程量（延长米）乘以电线电缆铜芯截面积再乘以铜比重（8900千克/立方米）计算得出的电线电缆结算工程量中所含铜的重量。

b.进行调价的材料量不含损耗量，损耗量计入相应分部分项工程量清单项目安装费中。

c.措施项目参与电线电缆材料费的调整，其他项目不参与电线电缆材料费的调整。

d.计量当期电线电缆材料费达到上述调整条件时，由专业承包人按合同约定原则申报，经发包人审定后纳入下月进度款支付。

☑ ④ ☑ 混凝土、☑ 砂浆、☑ 砌体、☑ 中砂、☑ 碎石、☑ 石屑、☒ 管桩、☑ 玻璃、☑ 水泥、☑ 直线段母线槽、☒沥青混凝土、☑ 铝合金型材、☒ 装配式构件材料费的调整和结算方式:

若计量当期上述材料基准单价（基准单价为广州市建设工程造价管理站发布的相应月份建设工程价格信息及有关计价办法所附《综合价格》）与招标当期对应上述材料基准单价对比涨跌幅度超过5%的，则调整超过5%以外的部分（如：超过6%，只调1%），调整和结算公式如下：

a.涨幅超过5%时：

计量当期上述材料单价价差=（计量期当期相应上述材料基准单价-招标当期对应上述材料基准单价×1.05）。

计量当期上述材料材料费调增价款=计量当期上述材料单价价差×当期各月进度款中发包人已确认计量分部分项工程量清单中上述材料清单项目相应上述材料量之和（不含损耗量）。其他项目、外购预制构件、甲招乙供材料中所含的上述材料及其损耗不参与上述材料价差的调整，下同。

b.跌幅超过5%时：

计量当期上述材料单价价差=（招标当期相应上述材料基准单价×0.95-对应上述材料基准单价）。

计量当期上述材料材料费扣减额=计量当期上述材料单价价差×当期各月进度款中发包人已确认计量分部分项工程量清单中上述材料清单项目相应上述材料量之和（不含损耗量）。

c.上述材料材料费结算增减额=施工期（自开工之日起至完工之日止）每季度上述材料材料费调整价款之和+上述材料单价价差×[有权结算终审部门审定的结算中分部分项工程量清单中上述材料清单项目相应上述材料量之和（不含损耗量）-累计工程进度款中发包人已确认计量分部分项工程量清单中上述材料清单项目相应上述材料量之和（不含损耗量）]，其中上述材料单价价差按施工期每季度上述材料单价价差的平均值取定。税金另行计列。

d.计量当期上述材料费达到上述调整条件时，由专业承包人按合同约定原则申报，经发包人审定后纳入下月进度款支付。

e.措施项目中的上述材料按上述约定参与调差，其他项目不参与调差。

⑤ 招标当期：《广州地区建设工程常用材料税前综合价格》指202 年第 月份，《广州地区建设工程材料（设备）厂商价格信息》指202 年第 季度。

20.3.3 非专业承包人原因引起的分部分项工程量变化，其综合单价的调整原则：

（1）对任一分部分项工程的清单项目，如结算工程量与审定的施工图预算工程量相比变化幅度在10%以内时，其综合单价不做调整，执行原有合同综合单价。

（2）对任一分部分项工程的清单项目，如结算工程量与审定的施工图预算工程量相比变化幅度在10%以外，且该清单项目原综合单价＞(1+50%)×基准价（基准价指以合同约定的合同外新增项目计价规定核算的综合单价，下同），或原综合单价＜(1-50%)×基准价，对超过施工图预算工程量10%以外部分（如超过11%，只对1%的部分进行调整）其综合单价按基准价进行调整和结算。

20.4 工程履约担保金额为暂定含税合同总价的10%，专业承包人应在合同签订后15天内向总承包人提交履约保证金或总承包人认可的符合总承包人要求的无条件的不可撤销的见索即付的履约保函（按附件7格式）。履约保函应当承诺：在专业承包人履约期间，未经发包人及总承包人书面同意，专业承包人或其他任何的第三方不得擅自转移该担保，否则即承担相应的保证责任。

20.5 发包人、总承包人提供支付担保的约定：按照相关法律法规及规定执行。

20.6 履约保证金、履约保函的期限应至发包人向专业承包人签发工程移交证明文件之日起第二十八个日历天；但如果此时存在合同争议并且未能得到解决，履约担保的有效期限应延长到上述争议最终解决且所有理赔完毕。

20.7 专业承包人已清楚并考虑工地现场条件，包括周围环境、交通道路、现场地质条件、施工水电、施工场地及周围地下管网、承包范围、施工图纸、施工组织设计，并已考虑施工技术措施、文明施工、安全生产维护、工期内赶工等因素。专业承包人为完成本合同规定的工作所需考虑的前述费用及施工组织中的所有费用均已包含包干单价或合同价款中，不再另外计取。

20.8 按国家规定应由专业承包人缴纳的各种税费已包含在本工程造价内，由专业承包人负责缴纳。

20.9 现场签证：所有设计变更及签证，专业承包人要统一编号后全部通过总承包人提交发包人认可为准。

20.10 结算方式：工程量计算以在专业承包人承包范围内的工程施工图纸、设计变更文件、现场签证文件为依据；

**21 价款支付：**依据总承包合同，本专业工程价款由发包人付款至总承包人，再由总承包人向专业承包人支付。

21.1 预付款：专业承包人在本合同签订后15天内，按合同专用条款第40.2条要求向总承包人提交履约保函(保函金额为暂定含税合同总价的10%），并按合同专用条款第40.1条约定向发包人提交本合同暂定含税总价(不含暂估价及暂列金)30%的工程预付款担保后，可申请支付暂定含税合同总价(不含暂估价及暂列金)30%的工程预付款。其中：预付款金额的15%属于人工费用，即 元，一次性拨付到工人工资支付专用账户。

预付款扣回的时间和比例为：当分部分项工程量清单项目工程进度款、预付款累计金额达到分部分项工程量清单计价的30%（含本数）时，开始在下一次分部分项工程量清单项目工程进度款中扣回预付款，并在分部分项工程量清单项目工程进度款、预付款累计金额达到分部分项工程费的80%（含本数）以前全部扣回预付款。本合同另有约定的，从其约定。

21.2 工程进度付款：按月支付，具体如下：

21.2.2工程进度款的支付原则、支付方式及要求

（1）工程进度款的支付原则

①施工图预算审定前，工程进度款按《工程量清单》相应综合单价及经监理单位计量、发包人确认的当期完成工程量计算的工程价款的60%支付（如涉及换算或新增单价，执行合同相应条款审定后支付）；工人工资按不低于应付工程进度款的15%计算；

施工图预算审定后，工程进度款可累计支付至按施工图预算综合单价及经监理单位计量、发包人确认的累计完成工程量计算的累计工程价款的82%支付，累计不超暂定含税合同总价的82%；工人工资按不低于应付工程进度款的15%计算。

②本装饰装修分部工程验收合格、签署相应验收合格文件后可累计支付至按施工图预算综合单价及经监理单位计量、发包人确认的累计完成工程量计算的累计工程价款的84%，累计不超暂定含税合同总价的84%；工人工资按不低于应付工程进度款的15%计算。

③完成分段结算后支付至分段结算价款的85%。

④包含本工程的施工总承包工程各专项验收完成，取得相关主管部门出具的验收认可文件或准许使用文件，通过发包人组织的工程竣工验收合格后，发包人累计支付至本合同价款（不含暂列金额，不含原清单减少或未实施内容）的86%。

⑤施工总承包工程完成建设工程竣工验收备案并取得批复的竣工验收备案意见且实体移交后，发包人累计支付至本合同价款（不含暂列金额，不含原清单减少或未实施内容）的87%。

⑥专业承包人承包范围内的所有竣工结算资料提交至有权结算终审部门后，发包人累计支付至本合同价款（不含暂列金额，不含原清单减少或未实施内容）的90%。

⑦本合同工程结算经有权结算终审部门定审、专业承包人按合同约定完整移交工程竣工档案且相应保修期内不发生重大质量问题或质量事故的，发包人累计支付至本合同结算定审金额的97%，剩余结算金额的3%作为质保金。

⑧质量保证金

a.保修期满后14天内，发包人在扣除本工程应支付发包人的违约金、赔偿金等款项后支付剩余的质保金，质保金不计利息。

b.因专业承包人原因形成的所有质量保修、赔偿费用及专业承包人质量保修违约处罚均从工程质保金中抵扣。如质保金余额不足以支付工程保修及赔偿等费用，专业承包人应在接到总承包人、发包人通知后30天内将差额补齐。

⑨总承包管理费及配合服务费已由发包人支付给总承包人，总承包人不得向专业承包人再收取任何管理费用。

（2）工程进度款支付方式

①分部分项工程量清单项目工程进度款的支付方式：

工程进度款以监理单位审核计量和发包人审定确认为准。专业承包人进场开工后，应依据每月申报的实物工程量完成统计报表在每月最后一日前统计上月25日至本月24日所发生的工作量，按工程量清单单价和取费标准，计算出已完工程价款，按规定格式编制工程进度款支付申请单报监理单位核实确认，并附隐蔽工程验收记录作为支持材料。监理单位收到应在5天内审核并签署意见后报发包人，发包人在7天内审批完毕，并办理支付手续。预付款扣回的时间和比例为：

| 累计已完成分部分项工程费与合同分部分项工程费之比 | 扣回预付款的比例 | 累计扣回比例 |
| --- | --- | --- |
| 30%≤a＜40% | 20% | 20% |
| 40%≤a＜50% | 20% | 40% |
| 50%≤a＜60% | 20% | 60% |
| 60%≤a＜70% | 20% | 80% |
| 70%≤a＜80% | 20% | 100% |

② 措施项目费和其他项目费的支付方式：

a.措施项目费的支付

| **序号** | **项目名称** | **计量方式** |
| --- | --- | --- |
| 一 | 绿色施工安全防护措施费 |  |
| 1 | 绿色施工安全防护措施费（按系数计算） | 该项价款的50%经发包人审查符合进场条件支付；40%以月度安全文明检查评价结果为依据按工程形象进度同步支付；剩余10%在工程竣工安全评价合格后支付。 |
| 2 | 绿色施工安全防护措施费（按子目计算） | 施工图预算总价包干项目，按分部分项工程量清单项目的支付方式。 |
| 二 | 其他措施项目费 |  |
| 1 | 混凝土及钢筋混凝土模板及支架费 | 按分部分项工程量清单项目的支付方式。 |
| 2 | 脚手架搭拆及摊销费 | 施工图预算总价包干项目，按分部分项工程量清单项目的支付方式。 |
| 3 | 垂直运输费 | 施工图预算总价包干项目，按进度支付。 |
| 4 | 大型机械设备安拆费 | 施工图预算总价包干项目，经验收合格后支付。 |
| 5 | 机电安装工程在地下（暗）室、设备及大口径管道内等特殊施工部位（需要照明）进行施工增加费（机电安装工程） | 施工图预算总价包干项目，按进度支付。 |
| 6 | 其他措施费 | 施工图预算总价包干项目，按进度支付。 |
| 7 | 施工现场围挡和临时占地围挡 | 施工图预算总价包干项目，按进度支付。 |
| 8 | 脚手架搭拆及摊销费（安装） | 施工图预算总价包干项目，按进度支付。 |

b.其他项目费的支付

| **序号** | **项 目 名 称** | **计 量 方 式** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 监理、设计等单位现场办公用房及配套设施使用费用 | 费用在“绿色施工安全防护措施费”综合考虑。 |
| 2 | 预算包干费 | 施工图预算总价包干项目，按进度支付。 |
| 3 | 工程保险费（指建筑（安装）一切险、安全生产责任险中第三者人身伤亡和财产损失赔偿等保险及其他保险） | 保险事项由总承包人、专业承包人进行购买，专业承包人应当在开工前向具备资格的保险人购买相应保险，该保险费已包含在本合同价款中，专业承包人购买的保险范围内容按合同专用条款第十三条相应约定执行。 |
| 4 | 防疫管理、防疫物资费用 | 根据政策实际发生后按实支付。 |
| 5 | 建筑垃圾消纳费 | 已于投标报价中综合考虑，施工图预算不再另行计价。 |

c.若发生上述表格以外的措施项目和其他项目，由双方根据实际情况协商确定。不发生的项目不予支付及结算计量。

d.按工程形象进度支付的措施项目费和其他项目费，第一期支付款应在相应项目开始实施之后才支付。

③ 暂列金额的支付方式

a.当分部分项工程量清单项目工程款（含预付款等）累计支付超过分部分项工程量清单计价的90%时，当超出的变更部分费用小于合同分部分项工程量清单计价的10%时，超出的部分从暂列金额中支付，支付方式仍按分部分项工程量清单项目的月进度款的支付方式执行。

b.措施项目清单费用的进度款累计支付超过措施项目清单计价的90%时，当超出的变更部分费用小于措施项目清单计价的10%时，超出部分从暂列金额中支付，支付方式仍按措施项目清单费的支付方式执行。

c.其他项目清单费用的进度款累计支付超过其他项目清单计价的90%时，当超出的变更部分费用小于其他项目清单计价的10%时，超出部分从暂列金额中支付，支付方式仍按其他项目清单费的支付方式执行。

④ 规费及税金项目的支付方式

规费、税金按政府及广州地区税务部门有关规定计算，根据当期进度款按月支付。

（3）工程进度款支付要求：

①在确认计量结果和价款后，发包人通过总承包人向专业承包人支付工程进度款。工程款的计量及申请统一纳入总承包人的工程款报审中，每期工程款由工人工资款项和其他工程款项两部分组成；工人工资款项由建设单位支付给总承包人工人工资专用账户，再由总承包人支付给专业承包人；其他工程款项建设单位支付至总承包人的工程资金监管专用账户，再由总承包人支付给专业承包人。

如本项目建设资金为申请专项债券资金支付，为配合资金监管，保障政府专项债券资金支付工程款的安全、有效使用，提高专项债券资金支付的透明度和规范性，确保保障性住房项目资金专款专用，专业承包人知悉总承包人已在本项目申请政府专项债的发包人拨款账户银行开设了工程资金监管专用账户，总承包人、发包人、监管银行已签订本项目工程资金监管三方协议（以下称监管协议）；同时，专业承包人应配合总承包人对专业工程款的监管，按总承包人要求落实工程款监管措施，在前述工程资金监管专用账户同一银行开设专业工程资金监管专用账户，总承包人支付给专业承包人的合同价款支付到以专业承包人名义开设的专业工程资金监管专用账户，合同价款范围包括但不限于合同预付款、工程进度款、工程结算款、绿色施工安全防护措施费等。

a.发包人每期按合同规定拨付给专业承包人的工程款，除工人工资存入总承包人工人工资专用账户外，其余工程款全部直接进入总承包人工程资金监管专用账户。

b.专业承包人根据工程进度按季度编制详细用款计划（含本期工资发放计划及上期工资发放明细）一式肆份，报总承包人、发包人审定后，专业承包人、总承包人、发包人、监管银行各壹份。监管银行根据发包人审定的用款计划监控项目建设资金的具体流向。

c.经发包人审核拨付的工程进度款，总承包人应及时拨付给专业承包人，并监督专业承包人专款专用，严禁挪作他用；在本项目竣工结算支付完成前，未经发包人同意，总承包人不得以任何名义转移资金。每月5日，监管银行将工程资金监管专用账户上月相关收支情况明细表提交发包人备查。总承包人违反规定用途转款或用款的，监管银行有权根据监管协议拒绝付款，并及时把信息反馈发包人。发包人将按有关法律法规或施工总承包合同约定进行处理。

②总承包人收到发包人支付的本工程对应工程款（含工人工资款）之日起14个工作日内，应将款项支付给相应的专业承包人。总承包人未按上述时间要求支付专业工程进度款的，视为一次违约且按总承包合同约定向发包人支付违约金（因专业承包人申请自身原因未按期支付的情形除外）。

③因总承包人原因未按本合同约定支付工程款的，专业承包人应自总承包人应支付期限届满之日起第20天后向总承包人发出要求付款的通知，总承包人在收到付款通知之日起30日历天内仍未按要求支付的，专业承包人有权按照中国人民银行公布的同期一年期存款基准利率向总承包人要求支付利息（该利息的计算基数为应付未付工程款）。计息时间从款项应支付期限届满之日起第31日算起计至实际支付之日止。

21.2.3因变更引起的工程项目支付方式

经发包人审核后纳入每期进度款中一并支付。发包人原则上按每个季度统计并计算一次变更工程和新增工程、暂列金额支付情况，当发包人统计的本合同承包范围内的总金额大于本合同价款时，专业承包人应将相应变更价款报发包人审批后签订补充合同。

补充合同签订后，发包人按本合同约定已支付给专业承包人的暂列金额，应分别回归到调整后的分部分项工程量清单、措施项目清单、其他项目清单的累计支付价款中，即补充合同的暂列金额累计支付归零。补充合同签订后暂列金额一般不再支付，在特殊情况下，经监理单位及发包人审定后可予支付，但累计支付额不得超过暂列金额总额的85%。

21.2.10 增值税发票的要求：

（1）支付预付款及支付工程进度款之日7个工作日前，专业承包人应向总承包人开具满足总承包人及主管税务机关要求且与收款金额一致的合法增值税专用发票，总承包人应根据总承包合同的约定，向发包人开具满足发包人及主管税务机关要求且与收款金额一致的合法增值税专用发票。

（2）发票由专业承包人按总承包人要求提供，发票未足额提供给总承包人前或不按总承包人的要求提供的，总承包人有权拒付工程款，总承包人不因此承担违约责任。上述增值税专用发票必须符合国家《增值税专用发票使用规定》的相关要求，如专业承包人开具的增值税专用发票是无效或虚假发票，或者发生延迟开具增值税专用发票的情况，专业承包人应负责赔偿总承包人因为专业承包人开具虚假发票或延迟开具发票所造成的一切损失或损害（包括但不限于总承包人因发票无效/虚假被税务机关追缴的税款、附加费、罚金、滞纳金，以及解决该问题产生的律师费、诉讼费、差旅费等直接及间接损失）。

（3）专业承包人开具的增值税专用发票（发票联及抵扣联）在送达总承包人前如发生丢失、灭失或被盗等情况，导致相应票据未顺利送达总承包人，或送达并经总承包人签收后，发生丢失、灭失或被盗等情况的，专业承包人应向总承包人提供丢失发票的记账联复印件（加盖发票专用章）等税收法规规定及主管税务机关要求提供的相关资料，并确保总承包人顺利抵扣该增值税专用发票，否则，总承包人因此遭受的经济损失由专业承包人负责赔偿。

（4）若遇政策性调整增值税税率的，专业承包人提供增值税专用发票的增值税税率按当期国家税务总局政策性调整后的增值税税率执行；总承包人按当次应付金额对应的不含增值税价款及调整后的增值税税率计算的增值税税费进行支付。

**七、材料和设备**

**22 专业承包人采购的材料、设备**

22.1 本工程使用的材料和工程设备参考品牌详见合同附件《主要材料设备品牌推荐表》。专业承包人进场后不晚于样品送样前7天完成材料设备品牌、系列型号的报审工作，包括：清单内的所有主材、设备、合同约定品牌的材料设备，有技术文件约定参数的材料设备，其他需要报审的材料设备。品牌报审同时完成以下计划申报工作：《材料设备进场计划》、《材料设备排产计划》。

22.2 发包人、总承包人对专业承包人提供材料和工程设备的另行约定为：专业承包人原则上选用工程主要材料设备品牌推荐表中明确的材料设备品牌，并经总承包人及发包人审批同意后方可用于本合同工程；招标文件未列明品牌及供货厂家的，专业承包人必须注明所选用材料设备的品牌产地、规格、等级，应在国优、省优、行业知名产品中，择优选择3家或以上的候选品牌、厂家，通过总承包人报监理单位、发包人审批后采用。主材应由专业承包人选定厂家和品牌后报发包人批准，且专业承包人选用主材不应低于投标文件中的技术标准。同时应符合本项目绿建认证的要求。户内所有装修材料需满足消防防火等级；户内及公区所有装修材料均需满足国家标准的甲醛含量要求。半成品加工厂应由总承包人择优选择3家或以上满足现场质量及产能需求的候选加工厂家，经发包人、监理单位考察确认，由专业承包人报监理单位、发包人审批后采用。对于投标书中已承诺并经总承包人、发包人确认的材料（设备），经监理单位和发包人、总承包人核实，在施工当时已停产或施工当时有生产但市场上的数量不能满足施工需要的，专业承包人应及时向监理单位和发包人提供相关佐证资料，申请更换相关材料设备品牌。若招标时主要材料设备品牌推荐表已提供参考品牌的，由专业承包人在推荐品牌中选择与投标书中已承诺材料同一档次或高一档次的品牌材料，主材或设备价格按原投标材料（设备）单价；若招标时主要材料设备品牌推荐表未明确参考品牌的，且专业承包人在其投标书中亦未对相关材料（设备）品牌进行承诺的，须采购满足相关技术要求且总承包人、发包人认可的材料（设备），价格按原投标单价。

以上要求也包括材料或设备部分参数、效果不满足技术要求及品控要求，以及在施工过程中已使用的厂家出现产能不足或参数、效果不满足技术要求及品控要求的情形；专业承包人应按照本合同约定的参考品牌、技术要求、现场施工需要更换或增加相应材料品牌或加工厂家，发包人、总承包人有权要求专业承包人组织调研、提供样板进行评审确认。

22.3 专业承包人自行采购的材料设备，订货前至少5天（属监造设备的订货前至少10天）通过总承包人审核后，由专业承包人向监理单位及发包人提供相关的材料、设备文件（包括但不限于品牌、产地、规格、等级、技术性能指标检测检验报告等证明材料、设备满足招标图纸及技术文件要求，且与发包人推荐品牌相当档次的文件、资料），报总承包人及发包人审批同意后方可采购；并对需要封样的产品进行三方封样,作为进场验收和施工复核的依据。专业承包人所购材料设备必须是原厂、正品、全新的产品。

材料、设备所配套申报的生产及加工厂家、代理商需要满足招标文件中相关要求，并配合发包人进行相关考察，考察结果不能满足项目需求的，总承包人或发包人有权拒绝使用该项产品。材料、设备进场前7天，专业承包人需要向总承包人和发包人提供其与经发包人审批的相关厂家、授权代理商签订的供货合同、出厂合格证、各种产品质量认证证书、出厂试验报告、试验报告、第三方检测报告、相关保证函、厂家联系方式、验证方式、厂家确认的出货单等相关正规渠道出货证明；进口材料设备还需要提供报关单、原产地证明、商检证明文件；授权代理商须提供项目授权或年度授权证明。材料、设备、辅材的采购不得由劳务分包代购。材料、设备未附相关采购合同的，进度款支付时总承包人可不予支付相关材料、设备费用。专业承包人需要根据总承包人及发包人要求制定材料设备的进场计划并与厂家制定材料设备排产计划和监造大纲。按监造大纲组织到厂监造。监造材料设备的相关费用由专业承包人承担，并在投标报价中综合考虑。专业承包人自行采购的材料、设备（或元件）未按合同约定报总承包人及发包人审批同意的，专业承包人应按合同约定支付违约金。总承包人有权要求专业承包人拆除、退场或重新采购，并承担由此发生的费用，工期不予顺延。若总承包人及发包人同意验收的，专业承包人应支付上述违约金并采取以下处理方法：若该批材料、设备（或元件）市场价低于合同材料、设备（或元件）价格的，则专业承包人按照材料、设备市 场价计价并再以价差计算违约金；若该批材料、设备（或元件）市场价高于合同材料、设备（或元件）价格的，则按合同材料、设备（或元件）价格计价。发包人有权对原《主要材料设备品牌推荐表》的部分品牌进行更换或取消，对新增的材料设备品牌价格由三方协商确定。对于垄断性（消防、电力、防雷、市政给水、排污、环保、燃气、网络通讯 等）部门要求验收的材料，专业承包人必须使用在工程所在地有相关工程业绩的材料并提交相关工程业绩的证明。

22.4 专业承包人采购的材料设备与22.1～22.3款所述要求不符时，专业承包人应按监理单位或总承包人要求的时间运出施工场地，同时按合同约定承担违约责任,并重新订货,按照发包人要求重新更换材料，由此造成的一切责任及费用由专业承包人承担，由此延误的工期不予顺延。

专业承包人采购和（或）使用不合格、质量不达标、假冒伪劣材料、设备的，应按合同约定支付违约金。发包人或总承包人有权要求专业承包人拆除、退场或重新采购，并承担由此发生的费用，工期不予顺延。若发包人及总承包人同意验收的，专业承包人应支付上述违约金并采取以下处理方法：若该批材料、设备（或元件）市场价低于合同材料、设备（或元件）价格的，则专业承包人按照材料、设备（或元件）市场价计价并再以价差计算违约金；若该批材料、设备（或元件）市场价高于合同材料、设备（或元件）价格的，则按合同材料、设备（或元件）价格计价。若专业承包人将假冒伪劣材料设备用于本工程，则每发生一例，经发包人书面通知，总承包人有权要求专业承包人按合同约定承担违约责任，该款项直接从工程进度款及工程结算款中扣除，无需经专业承包人同意。专业承包人并应无条件负责修复、拆除并将所购材料设备退场，并承担由此产生的一切费用及责任，由此延误的工期由专业承包人承担责任。

22.5专业承包人采购的材料设备在使用前，专业承包人应按监理单位、总承包人或发包人的要求进行检验或试验（专业承包人应将检测单位报发包人批准，发包人有权指定有资质的检测单位），不合格的不得使用，检验或试验费用由专业承包人承担。材料的送检抽样必须在施工现场进行，且须有总承包人及监理单位现场监督，送检合格后方能使用。

检测费用承担方式：本合同工程相关的第三方检测由发包人另行委托，不在本合同范围内，发包人只承担相应的检测费，其他一切相关费用及工作均由专业承包人承担且已经包含在本合同暂定总价内（包括但不限于：需提供检测所需的材料并承担材料及材料损耗及检测配合的相关费用）。除根据政策要求的第三方检测和监理相关检测外，根据工程实际情况，发包人对有疑问、高价值、对效果有重大影响、易产生不合格品的材料设备有权实施抽检，且专业承包人不得以该抽检工作为由提出工期索赔。检验的结果证明该项材料、设备不符合合同要求的，因此增加的费用由专业承包人承担；检验结果证明该项材料、设备符合合同要求的，由发包人承担因此增加的费用。各项检查中已经出现不合格品的材料、设备整改后需要加倍抽检或全检，专业承包人承担全额费用，工期不予顺延。不论是否通过发包人、监理单位的抽查、验收，监理单位及发包人对材料、设备的检验、抽查意见均不免除专业承包人提供的材料设备不符合合同约定的责任。

22.8 发包人提供的材料和工程设备

本工程由专业承包人包工包料包工程设备，发包人不提供的材料和工程设备。

22.9 禁止使用不合格的材料和工程设备

专业承包人使用了不合格材料或工程设备，工程质量达不到标准要求，又拒绝清除不合格工程的，专业承包人应按合同约定承担违约责任。

22.10 施工设备和临时设施

22.10.1 专业承包人提供的施工设备和临时设施

（1）专业承包人提供的施工设备或临时设施：专业承包人提供的施工设备或临时设施不得低于专业承包人投标文件中明确的数量、规格及投入时间等承诺标准；如投标承诺中提供的施工设备或临时设施无法满足按约定的时间、质量标准等完成本合同工程的要求，专业承包人应自行增加、完善投入的施工设备和临时设施；如总承包人认为专业承包人投入的施工设备或临时设施不足，已影响到工程进度、安全、质量，总承包人有权要求专业承包人在48小时内增加及完善投入的施工设备和临时设施，否则专业承包人须按合同约定承担违约责任，增加及完善投入的施工设备和临时设施相关费用由专业承包人承担，发包人或总承包人不再另行支付。

（2）专业承包人不得以任何理由中途停工，或变相减少施工组织中规定的施工设备，否则经总承包人、发包人和监理单位确认，视为专业承包人违约，专业承包人按合同约定承担违约金。

（3）专业承包人施工所需的临时设施应全部在拟建工程占地范围内布置，总承包人 不提供额外的施工用地。如果专业承包人出于任何正当的理由，要求临时占用任何额 外的施工用地，总承包人应尽可能协助专业承包人获得其所需的临时用地，但所有的费 用都应由专业承包人承担。总承包人不承诺保证获得或提供专业承包人要求的任何临时用地。

（4）专业承包人应绘制场地平面布置图，编制施工场地布置方案报总承包人、监理单位审批，场地布置应满足办公、生活、施工、消防、环保、污水处理一体化等要求。

（5）专业承包人的施工人员住宿由专业承包人自行于工地范围外解决并自行考虑住 宿费用。本工程场地不能保证场地内材料存放与加工布置需求，专业承包人应根据现 场踏勘情况及施工组织需求综合自行考虑所连带发生的相关费用。

22.10.2 总承包人提供的施工设备和临时设施

（1）临建使用费：本工程临建生活区按总承包人总平面布置要求，专业承包人与总承包人协调自行解决工人的住宿及食堂布置。

（2）临电临水费：本工程临电由总承包人按照总包管理需要布设至二级箱，临 水按照总包管理需要布设接驳口，二级箱及接驳口以后的临水临电布设由专业承包人负责并承担费用。

（3）垂直运输费：本项目总承包人提供现有水平、垂直运输设施，但进出垂直运输工具的装卸或工作由专业承包人自行负责。若后期永久电梯移交专业承包人使用，专业承包人需负责使用期间的电梯运行（含电梯电费）、维护、成品保护等工作，相应费用已综合考虑在合同暂定总价中，并承担相应责任。

（4）现场办公室：施工现场办公用房按总承包人总平面布置，收费标准由专业承包人与总承包人自行协商。该费用由专业承包人自行考虑是否使用及承担，发包人不另行支付。

### 22.11 材料质量

22.11.1专业承包人提供的设备（包含设备的品牌、型号、规格、容量、数量等参数）的生产厂家须发包人认可，产品质量合格。

22.11.2 需通过3C认证（如需），并提供相关认证证书复印件、检验报告、彩页。

22.11.3 专业承包人进场施工前应给发包人提供完善的施工组织设计。进场后应严格按照设备、材料采购计划及时进行采购，按合同支付材料、设备款给厂家。否则发包人、总承包人有权直接向厂家采购，货款从专业承包人工程进度款中扣除直接支付给厂家，专业承包人须承担相应违约责任。

22.11.4 除发包人供应的材料、设备外，工程中所需要的材料和设备均由专业承包人负责采购供应至工地现场，并负责保管。材料设备由专业承包人在发包人提供的材料及设备推荐品牌内采购，对于发包人没有提供品牌的材料设备，专业承包人需要在其质量满足合同、设计、规范、标准等要求的前提下选择产品，通过总承包人报发包人认可后采购。

22.11.5 由专业承包人采购的材料、设备，专业承包人应在订货前提供符合设计要求的货板、资料及价格给发包人确认备案。

22.11.6 专业承包人负责采购的材料设备，需按照合同约定及设计、有关标准和发包人、总承包人要求采购，并提供出厂合格证明和本地区管理部门的认证，专业承包人对材料设备质量负责。专业承包人在材料设备到货前24小时通知总承包人、监理单位及发包人清点。

22.11.7 专业承包人采购的材料设备与合同约定所述要求不符时，专业承包人应按总承包人、监理单位或发包人要求的时间运出施工场地，由专业承包人按材料设备价款的三倍向总承包人支付违约金,并要求专业承包人重新订货,按照总承包人、发包人要求重新更换材料，由此造成的一切责任及费用由专业承包人承担，由此延误的工期不予顺延。

22.11.8专业承包人采购的材料设备在使用前，专业承包人应按总承包人、监理单位或发包人的要求进行检验或试验（专业承包人应将检测单位报发包人批准，发包人有权指定有资质的检测单位），不合格的不得使用，检验或试验费用由专业承包人承担。材料的送检抽样必须在施工现场进行，且须有总承包人、发包人负责人及监理单位现场监督，送检合格后方能使用。

22.11.9专业承包人需要使用代用材料时，应经总承包人上报设计和发包人项目负责人认可后才能使用，由此增加的价款由专业承包人承担。

22.11.10 本工程所有材料和设备不得使用贴牌产品，如有发现，总承包人、发包人有权要求专业承包人无条件更换并处以专业承包人所提供材料设备价的三倍罚款。由此造成的一切损失由专业承包人负责。

如材料设备与发包人选型板有差别，应进行检验，检验费用由专业承包人承担。

**八、工程变更**

### 23 工程设计变更：

23.1发包人通过总承包人交付的图纸或专业承包人通过总承包人提交的经发包人批准的图纸、说明和有关技术资料，作为施工的有效依据；开工前由总承包人组织的设计交底和图纸会审记录，形成纪要作为施工的补充依据。

23.2发包人及设计人提出的变更

23.2.1发包人有权发出指令要求变更（包括对材料设备的品牌、规格、型号进行变更），专业承包人应及时按变更施工，由此产生的费用依据专用条款20.3款原则处理。

经发包人确认的变更指令，专业承包人不得拒绝执行，也不得因定价未完成等原因进行拖延或拒绝执行。发包人通过总承包人通知专业承包人后，专业承包人拒绝施工的，经发包人同意，总承包人有权将该部分工程另行委托其它施工单位完成，专业承包人应承担相应违约责任。除得到发包人书面指令外，专业承包人不能擅自做出变更。任何发包人要求的或发包人随后追认的变更皆不会使本合同失效。

23.2.2设计人提出的设计变更，必须经发包人书面批准确认，专业承包人才能按图进行施工，由设计人提出并经发包人书面确认的变更视为发包人指令的变更，专业承包人不得拒绝执行。

如设计变更未经发包人批准或确认而专业承包人安排施工，事后复核设计变更不合理，其施工费用、恢复费用、延误工期及由此造成的损失由专业承包人承担，同时专业承包人承担相应违约责任。

23.3 专业承包人如需对设计图纸进行变更，须经总承包人报发包人及设计单位同意。

如专业承包人未经总承包人、发包人和监理单位同意而擅自超出合同文件的要求进行施工，或者擅自变更承包范围内施工内容的，则无论本工程是否通过了竣工验收，均不视为变更且发包人不支付该等擅自施工所发生的费用，由此增加的费用和延误的工期均由专业承包人承担。

23.4 所有图纸需报发包人确认，如未经发包人书面确认擅自施工造成的损失由专业承包人负完全责任，工期不予顺延。

### 25 变更价款与签证：

 25.5 严格控制工程变更，确需变更的，总承包人、专业承包人需按照发包人最新版工程变更管理办法执行。分部分项工程项目费由专业承包人提出变更价格，经总承包人审核后由总承包人报监理单位核实、发包人核定后计价。

25.6 工程变更及合同外工程产生的费用，计价方式参考合同专用条款第20.3条款约定方式计算。

25.7 变更及签证价款在发包人批复前或专业承包人就审核的价款未达成一致意见前，专业承包人不得以任何理由停工或拖延施工，若由此导致的工期延误，由专业承包人自行承担。

25.8 不予办理变更的情形

工程变更不应使合同作废或无效。工程变更导致合同价款的增减，按上述规 定执行。但如变更是由于下列原因导致或引起的，则专业承包人无权要求任何额外或附加的费用，工期不予顺延：

（1）招标文件及施工合同约定或已包括在合同价款内应由专业承包人自行承担的；

（2）专业承包人在投标文件中承诺自行承担的或投标时应预见的风险；

（3）非发包人原因，专业承包人为了便于组织施工需采取的技术措施的变更或临时 工程变更；

（4）为了避免干扰等原因需采取的技术措施的变更或临时工程的变更；

（5）除合同另有约定外，由专业承包人提供设计图纸（包括深化设计等）导致工作内容、承包范围、工程量变化等；

（6）因专业承包人的违约、过错或专业承包人负责的其他情况导致的变更。

（7）法律、法规、规章规定不能办理的。

九、工程分包管理

26、专业承包人分包：

本工程主要承包内容不允许分包及非法转包。

十、竣工试验、验收与结算

### 30 竣工验收：

30.1验收条件：

30.1.8专业承包人应完成本工程的全部工作内容，经自检评定并符合下列条件，并经总承包人、监理单位、发包人复核确认，方可申请本工程竣工验收：

（1）除发包人、总承包人同意列入缺陷责任期内完成的尾工（甩项）工程和缺陷修补工作外，合同范围内的工程内容，以及包括合同要求的试验、检验和验收在内等有关工作均已完成，并符合施工设计图纸和合同约定要求；

（2）已按照发包人、监理单位、总承包人的要求编制了在缺陷责任期内完成的尾工（甩项）工程和缺陷修补工作清单以及相应施工计划；

（3）已按照当地城建档案馆和发包人、总承包人档案规范要求提交了符合要求的竣工资料；

（4）用地范围内的临时设施已拆除；

（5）专业承包人在竣工验收前应完成的其他工作。

30.6除非合同中另有约定，所有本工程的竣工资料（含竣工图纸）的准备、编制、整理和装订的费用均由专业承包人承担，该等费用已经包含在本合同价款中，发包人、总承包人不再为此另行支付。

30.6.1 专业承包人需负责收集、整理本工程所有的竣工资料，包括符合要求的BIM成果文件，专业承包人的档案员必须持有相关上岗证。专业承包人应明确专人负责收集和积累工程文件，做到工程文件收集、整理、归档与建设工程的进度同步，保障归档文件内容真实、准确，并将档案的收集、整理、归档工作纳入建设的相关工作程序和岗位职责中。

30.6.2 全部工程具备竣工验收条件后，监理单位组织验收前的预检时，专业承包人应按住建部及当地档案馆的有关规定和总承包人的要求编制完成工程竣工资料文件通过总承包人提交给监理单位及发包人审查。竣工资料由发包人、监理单位及总承包人审核通过后，方具备竣工验收条件。若审核不通过，专业承包人应按要求整改，在验收时仍不能达到要求而造成工期延误的，专业承包人应按照发包人与总承包人签订总承包合同中约定的工期违约条款承担工期延误相关责任。

30.7本工程验收按国家、省、市或行业现行的工程建设质量验收标准执行，经发包人及监理单位验收达到合格标准。

30.8本工程竣工验收通过后，专业承包人应协助总承包人申报广州市建设工程竣工联合（现场）验收，做好现场检查时的组织工作，并按要求整改检查出的不合格项，整改后由总承包人组织参建各方组成验收组进行自检，形成自检报告。

工程竣工验收完毕之日起28日内，专业承包人按当地城建档案馆有关竣工图及综合资料编制规定要求编制工程竣工资料（包括施工原始记录、照片等资料，完整竣工资料需满足当地档案局、发包人、总承包人及监理单位要求），向总承包人提供完整竣工图捌套、竣工资料捌套及竣工验收报告和相应的电子文件。若不符合要求，专业承包人按要求修改合格并承担由自身原因造成修改的费用；专业承包人应做好竣工相关工作计划报总承包人、监理单位确认，本工程竣工验收相关工作不得影响项目联合（现场）验收。

30.9 专业承包人必须按当地城建档案馆的规定整理并移交竣工档案后（包括档案主管部门、发包人及接管单位），凭相关工程档案移交签字单方可办理工程结算支付，报档案馆存档的项目竣工图必须与申报项目竣工结算时提交的竣工图一致。

30.10 竣工验收合格后的移交和清理

工程具备工程移交条件后，发包人向总承包人签发交接证书，同时办理工程的移交工作。交接证书上应写明本工程的实际竣工日期(即竣工验收合格之日)。工程移交后，专业承包人不再承担对工程的照管责任。专业承包人应当在颁发工程接收证书后，或合同解除/终止（无论何原因导致）之日起7天内完成工程的移交，且不得以总承包人未付工程款为由拒绝移交工程，如不按时移交导致的一切后果由专业承包人承担。

30.11 竣工验收质量不合格和重新验收

如本工程竣工验收质量达不到合同约定的质量标准，专业承包人承担违约责任，专业承包人应自费进行修复，直到合格，如专业承包人在总承包人限定期限内未整改至合格，应承担相应违约责任，专业承包人还应就发生的工期延误按照合同约定支付逾期违约金。

30.12 对竣工验收工程质量有争议时，由发包人委托有资质的质量检测机构进行质量鉴定，根据鉴定结果判定相关责任。

33、竣工结算：

33.7 专业承包人应当向发包人提供如下竣工结算资料（执行发包人或发包人上级单位结算编审相关管理制度或最新要求）：

（1）工程结算书及其可编辑电子文档（含计价软件版本与导出版本）

（2）工程量计算书（含钢筋抽料表）及其可编辑电子文档（广联达安装算量模型计价软件版本与导出版本）

（3）工程竣工图纸及其CAD图电子文档、BIM竣工模型

（4）招标图及其CAD图电子文档

（5）图纸会审记录

（6）合同及补充协议

（7）招标文件（含招标答疑文件）

（8）投标文件

（9）中标通知书

（10）工程开工报告

（11）竣工验收报告

（12）工程设计变更

（13）工程签证

（14）工程预（概）算批复文件

（15）相关资金安排（批复）文件

（16）工程洽商记录

（17）合同新增材料、设备单价审核批表及过程资料

（18）合同新增综合单价审批表及可编辑电子版

（19）工程质量验收评定证书

（20）工程进度款支付明细

（21）施工组织设计（包括施工方案、专项方案）

（22）城建档案

（23）承诺书

（24）工期逾期情况说明

（25）隐蔽工程验收记录

（26）监理单位通知或发包人施工指令

（27）会议纪要

（28）甲供材料证明（如有）

（29）建设单位提供的质量评定意见

（30）设计成果文件移交清单

（31）其他有关资料：工程移交确认表。

33.8发包人对送审结算资料的具体要求**（执行发包人或发包人上级单位结算编审相关管理制度或最新要求）**：

（1）结算书：每项工程的结算书要求分三部分编制：第一部分是以施工图预算为依据编制部分，第二部分为以竣工图为依据编制部分（即施工图预算偏差部分），要求以竣工图纸、施工图预算构成的内容为主要部分，但包括图纸会审记录、设计变更、监理单位通知或发包人施工指令等，第三部分以现场签证、工程洽商记录以及其它有关费用为结算依据编制部分（即施工图范围外）。上述三部分不应有重复列项的内容，用电脑编制的结算书要求提供相应的电子文件（包括软件版和导出的EXCEL版）。

（2）工程量计算书（即计算底稿）：工程量计算书应由工程量汇总表和详细的工程量计算式组成，工程量应有详细的计算表达式，施工图、图纸会审记录、设计变更、工程洽商记录、现场签证单、监理单位通知或发包人施工指令等部分的内容应在工程量计算式中一次计算。用电脑编制的工程量计算书应提供相应的电子文件。

（3）合同文件：包括发包人与承包人签订的合同文件、经发包人确认的承包人与第三方签订的分包合同、各类补充合同、合同附件等，要求将上述合同文件列出总目录按顺序整理装订成册。

（4）竣工图：用于结算的竣工图必须有承包人竣工图专用章及其相关人员签字和发包人盖章确认，有监理等单位确认的图纸会审记录、设计变更、工程洽商记录、监理单位通知或发包人施工指令等内容均应反映在相应的竣工图上。对未在竣工图上反映的图纸会审记录、设计变更和工程洽商记录等，其费用增减，在结算中不予考虑。

（5）竣工资料：指在进行工程竣工验收和资料归档时所需的资料。具体包括开工报告、竣工报告、工程质量验收评定证书、材料检验报告、产品质量合格证、经发包人批准的施工组织设计或施工方案、隐蔽工程验收记录、安装工程的调试方案和调试记录、竣工验收报批电子版等。竣工资料要求监理单位和发包人在确认表上盖章确认，以证明竣工资料上的相关内容与该项目送审资料的实际内容相一致。整理装订成册的竣工资料需编制总目录，并在每一页的下方统一编号，以便于查找。

（6）图纸会审记录：要求按图纸会审的时间先后整理装订成册，图纸会审记录须有各单位参加会审人员签字及会审单位盖章确认。

（7）设计变更审批资料：要求按设计变更的时间先后整理（安装工程要分专业）装订成册。设计变更单要求有设计人员的签名及设计单位盖章，同时要求有发包人同意按相关的设计院变更进行施工的签认意见和盖章确认。

（8）工程洽商记录：要求根据工程洽商记录的时间先后整理装订成册，然后在每一页的下方统一编号，以便于查找。工程洽商记录要求有监理单位和发包人相关人员的签字和单位盖章确认。

（9）总监理工程师通知或发包人施工指令：要求根据总监理工程师通知或发包人施工指令的时间先后整理装订成册，然后在每一页的下方统一编号。总监理工程师通知或发包人施工指令须符合发包人制定的有关规定。

（10）会议纪要：指工程质量、安全、技术、经济等现场协调会会议纪要等。要求根据会议纪要的时间先后整理装订成册，然后在每一页的下方统一编号。会议纪要要求有参与会议的各方代表签字，并有监理单位和发包人盖章确认，符合发包人制定的有关规定。

（11）工程签证审批资料：要求根据现场签证单的时间先后整理装订成册，然后在每一页的下方统一编号。现场签证单上应有工程数量的计算过程和施工简图，由承包人盖章确认，并有监理单位和发包人相关人员签字和单位盖章确认，并且有上述单位的造价工程师对工程造价进行审核的签字和盖章。

（12）材料设备单价审批资料：凡在工程招标文件或工程承包合同中未明确的主要材料设备单价，要求根据材料设备单价呈批审核单的编号顺序整理装订成册。每项审核单应附有相关的资料或注明相关资料在送审结算资料的哪一部分和哪一页位置上，要求有使用该材料设备的专题会议纪录、材料发票、采购合同或其它有效材料设备价格凭证等。每份审核单手续必须完备，要求有监理单位和发包人相关人员的签字和单位盖章确认。

（13）综合单价审批资料：在作为合同附件之一的工程量清单中未列但在施工过程中发生的项目，应由专业承包人编制单位分析表，盖章确认后报监理单位和发包人审核综合单价。在结算资料送审时，要求按综合单价呈批审核单的编号顺序整理装订成册。每项审核单应附有相关的资料或注明相关资料在送审结算资料的哪一部分或哪一页位置上，如材料设备专题会议纪录、设计变更、工程洽商记录、监理单位通知等。每份综合单价呈批审核单手续必须完备，要求有监理单位和发包人相关人员的签字和单位盖章确认，并且有上述单位的造价工程师对综合单价进行审核的签字和盖章。

（14）发包人供应材料收货验收签收单：按发包人供应材料收货验收签收单的编号顺序及不同材料分类整理装订成册。要求发包人供应材料收货验收签收单上有专业承包人、材料供货单位、监理单位、发包人代表签字和单位盖章确认。

（15）其他结算资料：凡上述未提及而在结算时需要的资料均需提供，例如：施工日记、非常用的标准图集、应由专业承包人承担而由发包人代为支付的费用证明（如：发包人代缴的施工水电费票据、余泥排放费证明）等。

（16）资料签收表：按送审结算资料的内容列表，以便资料的移交和管理。资料签收表上应注明资料内容、份数和页数（标注页码），并且对所有复印资料的真实性进行确认。资料签收表一式两份，由资料移交人和接收人分别签名，必要时加盖单位的印章。

33.9专业承包人迟延提交竣工结算报告的，发包人完成审核相应结算报告时间相应顺延。由于结算报告存在错误或不完整而退回专业承包人修改或补充的，发包人完成审核相应结算报告时间从收到修改或补充的结算报告后重新计算。

33.10承包人提交的竣工结算报告虽有错误或不完整，但其中有部分手续齐全并可以单独结算的，发包人可就该部分先行审核。

33.11由于专业承包人未按发包人要求及时报送竣工结算资料或报送资料不齐全、不完整引起的相应结算滞后或影响支付，应由专业承包人负责，专业承包人所主张的材料款、人工工资等申请将不被接受，应由专业承包人承担责任。

33.12根据项目建设的实际需要，发包人有权要求与专业承包人签订工程结算工作协议书，双方严格按照工程结算工作协议书的约定进行工程结算，专业承包人必须无条件服从。

33.13若专业承包人不按工程结算工作协议书的约定配合竣工结算审核工作以至工程结算迟迟不能定案，或专业承包人对有权结算终审部门的审核结果拒不确认，在规定时间内又提不出正当理由的，则最终的审核结果由发包人与有权结算终审部门共同盖章确认。

33.14 若专业承包人送审结算价与有权结算终审部门审定价的净核减率大于或等于8%，则发包人有权要求专业承包人按粤价函〔2011〕742号文件规定的竣工结算审核咨询费标准向发包人承担违约责任。专业承包人应按违约决定确定的时间向发包人交纳，否则，发包人有权从应支付的本合同价款中直接扣除。

 33.15本工程竣工结算方式：结算金额=合同暂定金额+合同价格调整金额（包括分部分项工程项目、措施项目、其他项目调整金额）+物价变化调差+法律法规及政策性变化调整金额+工程变更金额+新增工程金额+工程索赔金额，合同价格调整金额（包括分部分项工程项目、措施项目、其他项目调整金额）=施工图预算金额（分部分项工程项目、措施项目、其他项目，不含暂列金）-合同暂定金额（包括分部分项工程项目、措施项目、其他项目等）

**十一、违约、索赔和争议：**

**34.违约责任：**

34.1发包人的违约责任

34.1.1发包人无正当理由不按合同约定支付工程预付款、进度款和竣工结算款的，除应继续支付本合同约定的工程预付款、进度款和竣工结算款外，还应按同期银行活期存款利率向专业承包人计付拖欠期间的利息。

34.1.2因发包人违约或者过错给专业承包人造成损失的，在专业承包人提交足够证据并经查证属实的情况下，发包人应赔偿其直接经济损失。

34.2总承包人的违约责任

34.2.1总承包人无正当理由不按合同约定办理向专业承包支付工程预付款、进度款和竣工结算款支付的，除应继续办理本合同约定的工程预付款、进度款和竣工结算款支付外，还应按同期银行活期存款利率向专业承包人计付拖欠期间的利息。

34.2.2因总承包人违约或者过错或未严格按本合同专用条款第二条相应约定履行义务，给专业承包人造成损失的，在专业承包人提交足够证据并经查证属实的情况下，总承包人应赔偿其直接经济损失；如前述违约、过错或未严格履行本合同义务情形对本工程产生不利影响或给发包人造成损失的，总承包人按施工总承包合同约定承担相应违约或赔偿责任。

34.3专业承包人的违约责任

34.3.1工程组织管理方面的违约责任

（1）专业承包人未经总承包人、发包人允许擅自更换项目负责人的，专业承包人向发包人承担50000元/人次的违约金。

发包人、总承包人有权要求更换不称职或无足够能力代表专业承包人履行合同义务的项目负责人，专业承包人应在要求更换之日起3日内更换，每更换1次，专业承包人需向发包人承担违约金30000元。专业承包人不配合更换的，每推迟1天，专业承包人需向发包人承担违约金5000元。

专业承包人未经总承包人、发包人允许擅自更换项目管理人员的，每更换1次，需向发包人承担违约金10000元；发包人、总承包人有权要求更换不称职的专业承包人的项目管理人员，专业承包人应在要求更换之日起3日内更换，专业承包人不配合更换的，每推迟1天，专业承包人需向发包人承担违约金2000元。

（2）专业承包人违反合同约定，不服从发包人、监理单位、总承包人的管理，对发包人、监理单位、总承包人的指令和书面通知公开或变相拒不执行的，发包人视情节严重程度处理，情节较轻的给予书面警告；情节严重的，每发生一次，向发包人承担10000元违约金；情节特别严重的，每发生一次，向发包人承担50000元违约金。造成损失的，专业承包人应承担所有损失。

（3）专业承包人未提前请假而无故缺席发包人或监理单位组织的工程例会，每缺席1次，专业承包人向发包人承担3000元的违约金。

（4）专业承包人施工须遵守总承包人及发包人对工程管理的规定。专业承包人违反总承包人相关管理规定的，总承包人可以根据其相应规定给予违约处罚；违规行为造成损失的，专业承包人应承担相应赔偿责任。

（5）专业承包人人员在施工区内出现打架斗殴、损坏工程成品、安全事故等情况时，对专业承包人人员或第三人造成损害的，专业承包人承担责任并负责赔偿；给发包人、总承包人造成损失的，由专业承包人负责全额赔偿。

（6）专业承包人不执行经发包人确认的变更指令，或不承接部分工程即甩项或未按期施工的，发包人有权委托第三方实施，发生费用无需经专业承包人确认，发包人可按审定的价款支付给第三方后从本合同工程款中予以扣减；专业承包人拖欠材料供应单位等款项影响工程进展的，发包人有权代为支付，发包人有权在支付给专业承包人的工程款中全额扣除该部分款项。同时，专业承包人须向发包人承担该部分款项15%的违约金，造成发包人损失的，专业承包人应负责赔偿。发包人可在任何时候从本合同工程款中予以扣减。

34.3.2工期延误方面的违约责任

（1）专业承包人违反本合同协议书第三条约定延期开工的，每延迟开工1天，应向发包人承担本合同价款0.5‰的违约金；延迟开工超过10天的，发包人有权单方面解除合同。

（2）专业承包人实际施工过程中所投入的机械、劳动力应满足本合同的工期需要，如因投入不足影响工程进展，专业承包人必须按照监理单位或者发包人的指令限期改正，专业承包人拒不改正或未及时完成整改的，每次向发包人承担20000元违约金；由此造成的工期延误，发包人、总承包人有权采取任何措施进行补救，所发生费用从支付给专业承包人工程进度款中予以扣除，专业承包人须向发包人承担该部分款项15%的违约金。

（3）如因专业承包人原因造成关键节点工期或单项工程延误，延误在7天以内的，每延误1天向发包人承担20000元违约金；延误超过7天的，前7天承担20000元/天的违约金，从延误第8天起，每延误1天承担50000元违约金，且此违约金的支付并不能解除专业承包人应完成工程的责任或本合同规定的其他责任，逾期超过20天的，发包人有权解除合同，专业承包人需赔偿发包人因此产生的全部损失。

专业承包人未能按本合同总工期要求完工的，延误在7天以内的，每延误1天向发包人承担30000元违约金；延误在7天以上的，前7天向发包人承担50000元/天的违约金，从逾期第8天起，每延误1天向发包人承担100000元违约金。同时由发包人按照对本工程最有利的原则，按如下约定选择处理：

①专业承包人按上述约定向发包人承担违约金并在发包人限定的时间内竣工；如专业承包人仍不能在发包人限定的时间内竣工，专业承包人除按上述约定支付违约金外（直至本工程全部竣工为止），还在工程结算时按本合同结算总价款下浮2%作为本合同的最终结算价款，同时专业承包人还应据实赔偿发包人的实际损失。

②由发包人将未完工程量从本合同中分割，交由第三方完成，由此发生的费用全部从本合同价款中支付，同时由专业承包人向发包人承担未完工程量价款20%的违约金并赔偿发包人的实际损失。

34.3.3工程质量方面的违约责任

（1）专业承包人保证深化设计成果质量，符合国家及行业规范要求。由于深化设计错误或失误影响本工程质量进度的，专业承包人承担相应违约责任。

（2）若总承包人发现专业承包人在未经自检的情况下报验，总承包人可按施工总承包管理要求对专业承包人进行违约处罚。

专业承包人不按照合同约定的图纸、变更、施工技术标准以及合同约定内容施工，或偷工减料、偷换材料、使用假冒伪劣产品、以次充好，或擅自修改工程设计，发包人可要求专业承包人拆除部分隐蔽工程进行检查和检测，专业承包人应限期完成整改、工期不予顺延，每发生1次，须向发包人承担50000元违约金；若总承包人因此被发包人或第三方追责，专业承包人应在收到总承包人通知后3日内全额补偿总承包人因此产生的损失（包括但不限于赔偿金、律师费、诉讼费等），造成发包人损失的，专业承包人应予以赔偿。

若发包人在验收或双方办理结算时发现专业承包人未按图纸、变更、发包人有关指令等有合同约束力的文件施工，且专业承包人无法进行整改的，在不影响工程的结构安全、使用功能及外观效果的情况下，专业承包人除按上述原则承担违约责任外，在办理结算时，发包人有权扣减此部分工程量，造成发包人损失的，专业承包人负责赔偿。同时专业承包人还应对该工程的后续质量、安全等负责。

（3）承包人必须对各工序报验核查质量控制点。专业承包人申请报验后，经监理单位或发包人检查发现存在较大质量问题（存在质量问题的部分超过检查部分工程的10%）的，则该工序质量为不合格，专业承包人必须对不合格部分进行返工，返工后经检查合格才准进入下一工序，工期不予顺延；专业承包人采取整改措施后效果仍不明显的，发包人有权部分解除合同，将该分项工程另行发包，且不免除专业承包人应承担的违约赔偿责任。

工程竣工验收不符合国家强制性标准及规范要求或者未能实现一次验收合格或未达到本项目创优质目标的，承包人除应向发包人承担本工程合同价款的20%作为违约金并无偿采取补救措施及赔偿发包人的实际损失外，还应承担由此引起的一切责任。

（4）本合同工程施工过程中或保修期内，由于专业承包人责任出现质量问题、质量事故等，承包人必须在规定的期限内返工达到合同约定的质量等级并赔偿由此给发包人造成的损失，同时按所在工程合同价款的3%向发包人承担违约金；如受到报纸、电视、网络等媒体的曝光或政府部门通报批评的，专业承包人应就每次曝光或批评另向发包人承担违约金10万元。发包人有权从专业承包人工程进度款或质量保修金中扣除。

34.3.4安全文明施工方面的违约责任

（1）专业承包人在施工过程中，未能做到安全、文明施工，例如：材料乱堆乱放、不及时清运垃圾、人为破坏其它成品等，总承包人可按现场施工管理规定予以违约处罚。

（2）专业承包人由于现场安全文明施工问题导致工程被相关管理部门罚款、下令停工或其它处罚，专业承包人向发包人承担50000元/次违约金；使总承包人连带受罚的，专业承包人承担所有罚款外须同时向总承包人承担相应违约赔偿责任。

（3）专业承包人在发包人、监理单位行的日常安全生产检查中，被发现存在安全隐患的，专业承包人应限期改正。若同样问题被连续发现2次或累计发现3次的，专业承包人必须向发包人承担5000元/次违约金。此类问题的认定，以发包人、监理单位书面通知、指令、通报或会议纪要为准。

（4）专业承包人因自身原因造成安全事故的，除按国家规定由主管部门处罚外，专业承包人必须依照下列约定承担违约责任：

①发生特别重大事故，专业承包人按事故所造成损失金额的15%向发包人支付违约金，同时违约金的数额不得低于40万元；

②发生重大事故，专业承包人按事故所造成损失金额的12%向发包人支付违约金，同时违约金的数额不得低于30万元；

③发生较大事故，专业承包人按事故所造成损失金额的10%向发包人支付违约金，同时违约金数额不得低于20万元；

④发生一般事故，专业承包人按事故所造成损失金额的8%向发包人支付违约金，同时违约金数额不得低于10万元。

专业承包人依照上述约定支付违约金后，所支付的违约金不足以弥补由此给发包人造成的损失的，专业承包人还须补偿发包人的其他损失，给总承包人造成损失的应赔偿总承包人相应损失。

34.3.5工程转包、分包及工人工资支付方面的违约责任

（1）专业承包人转包工程或者违法分包工程，经建设行政主管部门调查核实并作出处理决定的，发包人将严格服从建设行政主管部门的处理决定，同时发包人有权决定是否解除合同。因专业承包人转包工程或者违法分包工程给发包人造成损失的，发包人有权要求赔偿。

（2）专业承包人每月应向总承包人提供班组人员工资签收表。专业承包人拖欠民工工资的，发包人或总承包人有权直接代专业承包人支付民工工资，专业承包人承担发包人代为支付的农民工工资相应金额15％的违约金。

专业承包人拖欠民工工资、材料款等，致使施工人员上访、停工，甚至发生集聚围堵发包人办公地点、政府部门、交通要道或围堵、破坏、拆除已移交发包人的工程等过激行动的，发包人有权责令其立即采取切实有效措施予以整改；拒不采取切实有效措施整改或整改效果不明显的，发包人、总承包人有权部分或全部解除本合同；前述施工人员集体上访、集聚围阻而造成社会不良影响的，发包人将立即终止专业承包人的合同，并上报省、市主管部门建议取消其参加广州地区省、市重大项目的投标资格并予以公告。如属恶意煽动并造成社会不良影响的，发包人将提请司法部门追究其法律责任。

34.3.6其他方面违约责任

（1）专业承包人不按合同约定向总承包人提交银行履约保函的，在总承包人发出书面通知后的3日内仍不提供的，发包人、总承包人有权解除本合同，专业承包人还应向发包人支付合同暂定总价款的20％作为违约金，造成发包人工期延误或其它损失的，专业承包人应予赔偿。

（2）如专业承包人与相关人员串通进行假签证、假变更或者采用其他违反诚实信用原则的不正当手段等损害发包人利益的行为，应承担下列违约责任：

①如在合同履行过程中被发现，发包人有权扣减其虚报金额并要求其承担对应金额30%的违约金；情节特别严重的，发包人有权单方解除合同，专业承包人应向发包人支付合同暂定总价20%的违约金，由此造成的损失均由专业承包人承担。发包人有权在专业承包人应得的任何工程款中予以扣除；

②如在甲乙双方结算完毕后发现的，专业承包人应向发包人承担合同结算总价15%的违约金，由此给发包人造成的损失均由专业承包人负责赔偿。

34.4 发包人根据合同约定解除合同的，专业承包人所有人员、设备必须在发包人解除合同书面通知送达之日起3个工作日内撤离施工现场并向发包人移交有关的所有工程资料，并在此期限内与总承包人、发包人核实已完成且质量符合本合同约定的工程量。未经三方共同签证的工程量，或经验收不合格的工程量不得再要求结算。发包人在上述期限过后有权安排新的施工单位进场施工。

34.5 专业承包人违约的，应承担发包人为追索专业承包人违约责任、经济损失赔偿所支出的律师费、保全费、保全责任保险费、差旅费、公证费等一切维权费用。

十三、其他：

### 39.3 建筑工程一切险(含第三者责任险）

39.3.1 工程项目应投保的“建筑/安装工程一切险（含第三者责任险）”已由发包人委托总承包人购买。

（1）总承包人已为本工程购买了 “建筑/安装工程一切险（含第三者责任险）”，其范围已包括本专业工程，但相应免赔额、保险除外责任部分由专业承包人自行承担。该保险条款的详细内容专业承包人可向总承包人协调提供。对总承包人保险条款中的特别除外部分，专业承包人应以自己的义务考虑加保与否，并承担加保费用。该项保险若因专业承包人的过失而需延长，因此而增加的保险费由专业承包人承担。

（2）专业承包人须负责本工程每次索偿事件的现场保护工作，并及时向总承包人提供保险公司所要求提交的有关索偿事件所需要的一切证据和资料，专业承包人确认上述工作所需要的费用已包括在合同总价内。总承包人所购买的工程一切险和第三责任险并不能解除或减少专业承包人按合同条款应承担的责任。

（3）无论有关一切险的索偿是否得到理赔，在本工程现场具备复原条件时，专业承包人须迅速地把损坏的工作复原,把损失或损坏了的未安装物料替换或修补、迁离和处理任何残砾和继续执行和完成本工程。所有由保险得到的应支付给专业承包人的款项（减去顾问费，如有），并入获保险理赔且承发包双方确认支付额后的最近一期进度款中支付给专业承包人。除保险所得的款项外，专业承包人不能对损坏工作的复原、未安装物料的替换和修补、及残砾的迁离和处理，收取其它费用。

（4）若专业承包人认为总承包人所购买的保险未足以保障其自身的风险时，可自费补充投保。

### 39.4 雇员赔偿保险

39.4.1 发包人、总承包人对任何专业承包人的雇员、代理人、劳务人员或其他人的意外或伤亡，不论该人是受雇于专业承包人或专业承包人的再分包单位，皆不负任何法律上的赔偿责任。专业承包人须保障发包人免负任何有关的索偿、要求、诉讼、成本、费用和支出。若发包人、总承包人因有关法律规定或司法行政决定或和解协议需要先行承担责任或承担连带责任的，专业承包人应予赔偿。

39.4.2 若有任何受雇于本工程或与本合同有关的雇员或其他人士，受到损伤，不论有无索偿，专业承包人须马上以书面形式将该损伤通知专业承包人、发包人。

39.4.3 专业承包人必须为其服务于本工程的雇佣员工购买人身意外保险。专业承包人应在工程施工开始直至缺陷责任期完结期间对所有其雇用的工作人员进行此类保险并持续这种保险。但对于专业承包人的任何专业承包人雇用任何人员，如果专业承包人已经对上述雇员进行了保险，则本条款前述的专业承包人保险义务即得到履行，但在必要时，专业承包人应要求其分包单位向发包人提交有关的保险单及本期保险金的支付收据。一旦发生人员伤亡事故，专业承包人须立即通知总承包人、发包人，并以书面形式提供详细经过。

39.4.4 专业承包人须对其雇员的意外或伤亡负全责。专业承包人须与受雇者签订劳动合同，并与参与本工程的所有有关人员包括其自身的施工人员、管理人员及专业承包人（不论是否发包人指定的）的施工及管理人员等，投保其认为必要的人身意外保险。发包人对于任何雇员的意外或伤亡，不论该人是受雇于专业承包人还是其分包方（不论是否发包人指定的），都不负任何法律上的赔偿责任，专业承包人须保障发包人免负任何有关的索偿、要求、诉讼、成本、费用和支出。

### 39.5 其他保险

专业承包人应为本工程自费购买其认为所需的但不包含在总承包人保险范围内的其他保险。专业承包人不得以任何借口对其未保险事项或不能向其保险公司收回的金额向总承包人提出索赔。

### 39.6 对各项保险的一般要求

39.6.1 专业承包人不得在其投保合同条款中加入“其保险人有权或可以向发包人的保险人提出索赔”的条款。

39.6.2 专业承包人应在工程开工前向总承包人及发包人提供根据合同要求的保险投保证明，并在专业承包人所需保险的工作开始前提前7天以上向总承包人及发包人提交有效的保险单，保险单应与合同的条款一致。

39.6.3 专业承包人应在施工进度、范围、性质发生变化时通知其保险人，以确保根据合同条款在所有时间内有完备的保险，由此所发生的费用，由专业承包人自行承担。

39.6.4 如果专业承包人未使或未保证任何合同规定的保险生效，或未按规定的时间向总承包人、发包人提供保险单，总承包人、发包人在任何这种情况发生时，有权使任何这些保险生效并支付保险金，并随时从支付给或应支付给专业承包人的款项中扣回，或视同到期债务从专业承包人扣回。

39.6.5 专业承包人或总承包人或发包人未能遵循根据合同生效的保险单条款给对方造成损失的，责任一方应赔偿另一方由此而造成的全部损失。但专业承包人投保的保险合同投保前未经总承包人、发包人确认，或使总承包人、发包人承担责任或费用的除外。

39.6.6 专业承包人未能按规定购买和维持该等保险，总承包人可代为投保，保险费在支付的工程款中抵扣。

### 40 担保

### 40.1预付款担保：

40.1.1预付款担保方式：

预付款担保的担保额度为本合同暂定含税总价(不含暂估价及暂列金)的30%。专业承包人提供出自国有银行或商业银行或经发包人确认担保公司开具的“见索即付保函”。

预付款担保的形式：银行保函或保证保险或担保保函。

预付款担保须确保自提交发包人之日起保持有效，直至本合同预付款由发包人全额扣回前必须保持有效。

40.1.2预付款担保的退返：

专业承包人以预付款担保方式向发包人提交的预付款保证金，专业承包人未违约的情况下，发包人于本合同预付款由发包人全额扣回起14日内退还；若专业承包人违约，发包人有权随时直接向担保开具单位提取预付款保证金，而无须征得专业承包人的任何意见。

40.1.3 如专业承包人有下列行为的，发包人有权对预付款保证金作相应处理：

（1）签订合同后至本合同预付款由发包人全额扣回期间，专业承包人将本工程预付款挪作他用，经发包人、总承包人查实后，发包人有权没收预付款保证金并不予退还。

（2）签订合同后至本合同预付款由发包人全额扣回期间，因本合同解除或提前终止而致各方不能继续履约时，发包人有权直接在预付款保证金中提取相当于尚未抵扣完的预付款价款金额。

40.1.4 预付款担保与履约担保并存，不能因没收预付款保证金而免除或减轻专业承包人按合同履约的责任。

### 40.2 履约担保：

40.2.1履约担保方式：

履约保函的担保额度为本合同协议书第6条合同价款中暂定含税合同总价的 10%。专业承包人提供出自国有银行或商业银行或经总承包人确认担保公司开具的“见索即付保函”。

履约保证函的形式：银行保函或保证保险或担保保函。

☑出具支付保函的担保人：按照相关法律法规及规定执行。

☑出具支付担保的担保人：按照相关法律法规及规定执行。

☑出具支付保证保险的担保人：按照相关法律法规及规定执行。

专业承包人应承担的各项违约金、赔偿金及其他费用，总承包人均有权从履约担保中直接扣除。如专业承包人因违约或其他原因被提取履约保函的担保金额而不解除合同的，专业承包人应在接到总承包人关于提取履约保函担保金额的通知之日起7天内补足被提取的履约担保金额，总承包人亦可从应付合同价款中直接扣除相应金额补足履约担保金额。银行履约保函须确保自提交总承包人之日起保持有效，直至工程竣工验收合格并签发工程移交证明文件之日起二十八天内必须保持有效。

40.2.2履约保函的退返：

专业承包人以履约保函方式向总承包人提交的履约保证金，专业承包人未违约的情况下，总承包人于向专业承包人签发工程移交证明文件之日起二十八天内退还；若专业承包人违约，发包人有权随时直接向保函开具单位提取履约保证金，而无须征得专业承包人的任何意见。

40.2.3 如专业承包人有下列行为的，发包人有权对工程履约保证金作相应处理：

（1）签订合同后，专业承包人不按发包人要求时间进场施工，发包人有权没收履约保证金并不予退还。

（2）专业承包人违反合同约定时，发包人有权直接在工程履约保证金中扣除相应的违约金、扣款、赔偿金。

（3）本合同因专业承包人原因而被解除或提前终止的，发包人有权没收履约保证金并不予退还。

40.2.4 履约保证金与专业承包人应承担的其他违约责任并存，不能因没收履约保证金而免除或减轻专业承包人应承担的其他违约责任。

40.2.5 专业承包人因违约导致履约保证金金额不足的，总承包人有权通知专业承包人在7天内补足，否则总承包人可以在应付专业承包人的任何一期进度款中直接扣除差额部分补足履约保证金。

### 41 合同生效、终止及补充：

41.4 本合同所涉及到的货币单位，均为人民币元。

41.5 本合同未尽事宜，各方另行协商，作为本合同的补充附件，与本合同具有同等法律效力。

**第三部分 通用条款**

一、词语定义及合同文件

1 词语定义：

下列词语除专用条款另有约定外，应具有本条所赋予的定义。

1. 通用条款：是根据法律、行政法规规定及发包人工程建设项目施工的需要订立，通用于发包人工程建设项目施工的条款。
2. 专用条款：是发包人、总承包人与专业承包人根据法律、行政法规规定，结合具体工程实际，经协商达成一致意见的条款，是对通用条款的具体化、补充或修改。
3. 发包人：指与总承包人签订总承包合同的当事人。
4. 发包人项目负责人：指发包人在专用条款中指定的履行本合同的发包人代表。
5. 总承包人：指与发包人签订总承包合同的当事人。
6. 总承包人项目负责人：指总承包人在总包合同专用条款中指定的负责施工管理和履行合同的代表。
7. 专业承包人：指在协议书中约定，被发包人、总承包人接受的具有本工程施工承包主体资格的当事人以及取得该当事人资格的合法继承人。
8. 专业承包人项目负责人：指专业承包人在专用条款中指定的负责本工程施工管理和合同履行的专业承包人代表。
9. 监理单位：指发包人委托的具有相应工程监理资质等级，负责本工程监理的单位。
10. 专业承包人分包商：指专业承包人分包的且隶属本工程范围内的工程的承包商。
11. 项目：指发包人开发的含本工程在内的所有工程的总称。
12. 工程：指在本协议书中约定的承包范围内的工程。
13. 合同价款：指在本协议书中约定，发包人用以支付本工程由专业承包人按照合同约定完成承包范围内全部工程、并承担质量保修责任的款项。
14. 费用：指不包含在合同价款之内的应当由发包人、总承包人或专业承包人承担的经济支出。
15. 质保金：指本合同约定按一定比例在工程价款中提留的，用于工程质量保修的款项。
16. 保修期：指专业承包人在工程竣工后，对所建工程出现的质量问题负有保修责任的期限。其期限自验收合格且移交发包人及发包人物业公司之日起开始计算。
17. 工期：指在本协议书中约定，按总日历天数（包括法定节假日）计算的工程承包天数。
18. 开工日期：指在本协议书中约定，专业承包人开始施工的日期。
19. 竣工日期：指在本协议书中约定，专业承包人完成承包范围内工程并取得工程相应验收合格证的日期。
20. 节点工期：指本协议书中约定的，专业承包人完成工程节点施工的日历天数或确定的日期。
21. 图纸：指由发包人提供或由专业承包人提供并经发包人批准，满足专业承包人施工需要的所有图纸（包括配套说明、设计变更和有关资料）。
22. 施工场地：指由发包人提供的用于工程施工的场所以及发包人指定的供施工使用的任何其他场所。
23. 工程范围变更：指发包人对本合同约定工程范围的调整，包括：对合同约定工程范围的增加或减少；增加本合同约定工程范围以外的工程。
24. 书面形式：指合同书、纸质信件、数据电文（包括传真/ Email）等可以有形地表现所载内容的形式。
25. 违约责任：指合同一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定所应承担的责任。
26. 索赔：指合同履行过程中，对于非己方过失，而是因对方原因造成实际损失，向对方提出经济补偿和（或）工期顺延的要求。
27. 不可抗力：指合同履行中发生的不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。
28. 小时或天：本合同中规定按小时计算时间的，从事件有效开始时计算（不扣除休息时间）；规定按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算。时限的最后一个日历天是休息日或者其他法定节假日的，以节假日的次日为时限的最后一个日历天，但竣工日期除外。时限的最后一个日历天的截止时间为当日24 时。

2 合同文件及解释顺序：

合同包含的文件包括但不仅限于以下内容，并且其优先解释顺序如下：

合同文件及解释顺序按协议书第五条执行。

3 语言文字和适用法律法规、标准、规范及管理规定：

1. 本合同使用汉语。
2. 本合同适用的法律、标准和规范：国家和本地区规定的建设工程相关法律法规，及相应的标准、规范，均适用于本工程，对本工程具有约束力。
3. 本合同中的日、天均指日历天。例：3日内完成，是指在3个日历天内完成。

4 图纸：

1. 发包人通过总承包人按专用条款约定的日期和套数，向专业承包人提供用于本工程设计的图纸；并按双方商定的时间，在不影响工程进度的情况下，及时向专业承包人提供施工所需的补充图纸与资料。
2. 发包人对本工程有保密要求，专业承包人必须履行图纸保密义务，专业承包人未经发包人、总承包人同意，不得将本工程图纸及发包人提供的图纸转给第三人。
3. 专业承包人应在施工现场保留一套完整图纸，供有关人员进行工程检查时使用。
4. 根据合同约定，专业承包人应出具的设计图纸及资料，应通过总承包人提供给发包人。

二、各方一般权利和义务

5 发包人项目负责人、管理人员及权利：

1. 发包人向工地现场派驻项目负责人，该负责人是发包人在施工现场履行合同的代表。不涉及造价变更或确认的发包人的工作指令，经由项目负责人签署后生效，并以书面形式传递给监理单位，再由监理单位经总承包人传递给专业承包人项目负责人。工程变更审批、工期延长、费用增加、工程进度款支付审批、工程结算款的确认及免除专业承包人任何合同约定责任的事项，需经发包人项目负责人签字并加盖发包人公章后生效。
2. 如确有必要，发包人项目负责人通过总承包人可发出口头指令，并在48小时内予以书面确认。专业承包人对发包人项目负责人、总承包人的口头指令应予执行。发包人项目负责人、总承包人不能及时给予书面确认的，专业承包人应于发包人项目负责人通过总承包人发出口头指令后2 天内提出书面确认要求。发包人在签收专业承包人书面确认要求后48小时内仍不予答复的，视为该口头指令已被确认。
3. 发包人应按合同约定，通过总承包人及时向专业承包人提供所需的指令、通知。发包人的指令，无论是口头指令或书面指令，如果指令错误的，发包人应及时纠正。专业承包人有责任核实发包人指令是否正确，如果发现发包人指令有误，应及时告知发包人，否则因此造成的损失及工期延误由专业承包人承担，但经专业承包人告知后发包人仍坚持指令的，所造成的损失由发包人承担，工期相应顺延。
4. 发包人项目负责人可委派有关具体管理人员承担自己部分权力和职责，并可在任何时候撤回这种委派。委派和撤回均应提前3个日历天书面通知总承包人、专业承包人。
5. 发包人如需更换项目负责人的，应提前3个日历天以发包人公司签章的书面形式通知总承包人、专业承包人，后任继续行使合同文件约定的前任职责，履行前任的义务。
6. 专业承包人未按时缴清应支付给发包人的违约金的，发包人有权在支付本工程的当月工程进度款中扣留相同金额的款项用于支付违约金。

6 工程监理：

1. 发包人委托监理单位负责项目工程质量、进度、投资及安全文明施工的监督管理工作。监理单位的名称、总监理工程师在专用条款中予以确认。发包人有权中途更换监理单位及总监理工程师，发包人应书面通知总承包人及专业承包人。
2. 发包人委托监理单位行使的职权包括但不限于：
	* 1. 审核工程施工组织设计和技术方案或设计变更，按照保质量、保工期、降低成本的原则，优化或修正专业承包人施工组织设计和技术方案，并向发包人提出书面报告。
		2. 主持工程建设的组织协调，重要协调事项需事先向发包人报告。
		3. 征得发包人同意，监理工程师有权发布开工令、停工令、复工令。
		4. 对工程上使用的材料和施工质量的检验权。对于不符合设计要求和合同约定及国家质量标准的材料、构配件、设备，有权通知专业承包人停止使用；对于不符合规范和质量标准的工序、分部、分项工程和不安全施工作业，有权通知专业承包人停工整改、返工。专业承包人得到监理单位复工令后才能复工。
		5. 对工程施工的质量、安全文明、进度的检查、监督权。
		6. 对工程施工过程中费用索赔或工程延期的审核权。
		7. 在合同约定的工程价格范围内，对工程款支付的审核权，以及工程结算的复核权。
		8. 有权要求更换专业承包人的人员。经发包人同意后，监理工程师有权要求专业承包人撤换那些不能胜任本职工作或行为不端或玩忽职守的任何人员。专业承包人应保证此人48小时内被调离此现场，并不得与本合同的工作发生联系。
3. 除合同内有明确约定或经发包人同意外，负责的监理工程师无权解除本合同约定的专业承包人的任何权利与义务。

7 总承包人、专业承包人的项目负责人、管理人员及权利

**7.1 总承包人项目负责人、管理人员及权利**

7.1.1总承包人应任命总承包人代表负责处理施工现场与发包人有关的具体事宜。总承包人代表在总承包人授权的权限内的行为由总承包人承担法律责任。总承包人代表姓名、职务在专用条款内写明。

7.1.2总承包人代表的权限为：负责工程建设的内外部关系协调，对工程建设进行监督管理。总承包人赋予的其他权限在专用条款中写明。

7.1.3对本合同内容的任何修订、增加或减少项目、款项的支付、设计变更等， 需要另外获得发包人的授权，并加盖总承包人公章方可生效。在任何情形下，总承包人代表都没有修改本合同的权利。专业承包人确知，总承包人代表签署的可能修改合同条款的任何文件均无效。

7.1.4如更换总承包人代表，总承包人应以书面形式经发包人同意后，及时通知专业承包人，后任继续行使合 同文件约定的前任的职权，履行前任的义务。

7.1.5总承包人代表可委派代表行使合同约定给自己的职权，并可在必要时撤回，委派和撤回均应以书面形式经发包人同意后及时通知专业承包人。

7.2 专业承包人项目负责人、管理人员及权利：

7.2.1专业承包人应为项目指派有足够能力和相应资质的项目负责人，并经发包人、总承包人书面认可，其姓名在专用条款中写明。专业承包人的要求、通知均以书面形式经专业承包人项目负责人签署后交发包人、总承包人方能有效。

7.2.2专业承包人项目负责人依据合同、发包人认可的施工组织设计及监理单位、总承包人、发包人现场指令组织施工。专业承包人项目负责人应正确处理紧急情况，最大限度保证人员生命和工程、财产安全，并及时向项目监理单位、总承包人、发包人项目负责人报告。

7.2.3专业承包人项目负责人应专职在岗，不得擅自离岗，不得兼任其他项目任何职务。专业承包人如需更换项目负责人，应提前7天以书面形式通知总承包人、发包人，并征得总承包人、发包人同意。后任履行合同文件约定的前任的职权，履行前任的义务。发包人不允许专业承包人项目负责人更换的，专业承包人不得更换。

7.2.4发包人、总承包人认为专业承包人项目负责人不称职或无足够能力代表专业承包人履行合同义务时，发包人、总承包人有权要求专业承包人更换项目负责人。专业承包人在接到书面通知后三天内用经发包人、总承包人认可的人员完成更换。

7.2.5专业承包人项目管理人员在所辖工程施工期间，均须专职在岗，不得兼任其它项目任何职务。专业承包人更换管理人员，须提前7天书面上报发包人、总承包人同意方可执行。

7.2.6发包人、总承包人有权要求专业承包人调换发包人认为不适合于在本项目工作的专业承包人项目管理人员。专业承包人以下人员，经发包人、总承包人要求，须在48小时内调离本工程范围，同时，专业承包人应在48小时内用经发包人批准的合格人员代替调离的任何人员。

（1）发包人、总承包人确认无法胜任工作者，包括对分部分项工程进度及施工质量达不到合同要求负有责任的施工人员、不熟悉熟练本专业工作的施工人员、工作责任心不强的施工人员等；

（2）不能积极配合发包人、总承包人正常工作（包括销售）者；

（3）违反发包人、总承包人或专业承包人工地现场管理规定者；

（4）无证上岗者（适用于按规定必须有上岗证者）；

（5）与本合同规定名册不符者；

（6）与本工程施工无关的人员。

**8发包人一般权利义务**

8.1发包人工作：

（1）开通施工场地与城乡公共道路的通道，满足施工运输的需要，保证施工期间的畅通；

（2）提供本工程须由发包人提供的资料，对资料的真实准确性负责；

（3）办理施工许可证及其他施工所需证件、批件和临时用地、停水、停电、中断道路交通等的申请批准手续（证明专业承包人自身资质的证件除外）（如需）；

（4）确定水准点与坐标控制点，以书面形式交给总承包人，由总承包人对专业承包人进行现场交验；

（5）组织总承包人、专业承包人和设计单位进行图纸会审和设计交底；

（6）发包人应做的其他工作在合同专用条款内约定。

8.2发包人可以将8.1款部分工作委托总承包人或专业承包人办理，在合同专用条款内约定。

**9总承包人一般权利义务**

9.1为保证进度、质量、绿色施工安全防护措施、销售配合等，总承包人有权对所有相关事项发出指令进行变更或调整，包括但不限于：对设计图纸进行变更、调整工程量、调整施工进度、顺序和工艺、施工现场布置等。

9.2如专业承包人不按合同要求或发包人指令进行施工，总承包人有权要求专业承包人暂停施工，待整改完毕后报总承包人、发包人和监理验收通过后方可复工，由此造成的工期延误及经济损失由专业承包人负责。

9.3总承包人有权直接随时向专业承包人发出任何为达到施工、竣工或保修目的的图纸或指令，专业承包人应遵照执行并受其约束。

9.4总承包人完成以下工作：

9.4.1在专业承包人应先行充分审图的前提下，发包人组织总承包人、专业承包人和设计人进行图纸会审及设计交底。设计交底后，专业承包人应当继续审查相关图纸中可能存 在的不符合法律规定、适用标准、施工规范的任何错误、冲突，并在专用条款约定的时间内以书面方式报总承包人、发包人及监理单位。

9.4.2及时支付合同款项。

9.4.3其他由总承包人完成的工作在专用条款中约定。

9.5施工所需水、电、电讯线路说明：

9.5.1施工所需水、电按专用条款中相关要求提供。

9.5.2通讯线路由专业承包人自行解决并自行承担相关费用。

9.6总承包人委托专业承包人办理的具体工作内容及费用由合同当事人双方在专用条款内进行约定。

10 专业承包人一般权利义务

10.1专业承包人按约定的内容和时间完成以下工作：

10.1.1应按照合同深化设计、实施和完成工程，并修补工程中的任何缺陷。完成后工程应能满足合同规定的工程预期目的。

10.1.2应提供合同规定的设备和文件，以及专业承包人设计、施工、竣工和质量保修阶段所需的所有临时性或永久性的专业承包人工作人员、货物、消耗品及其它物品和服务。

10.1.3对本工程所有现场作业、所有施工方法和全部工程的完备性、稳定性和安全性负责。

10.1.4应提前至少21天，将任何工程设备或每项其它主要货物到场的日期和数量通知发包人。

10.1.5负责工程需要的所有货物和其它物品的包装、装货、运输、接收、卸货、存储和保护。应保障且保持发包人免受因货物运输引起的所有损害赔偿费、损失和费用（包括法律费用和开支）的支出，并应协商和支付由于货物运输引起的所有索赔。

10.1.6专业承包人开工前应对施工现场及其周围环境进行调查，并对发包人提供的相关现场资料进行核实；场内外运输道路由专业承包人负责。

10.1.7在开工前10天完成优化设计（如果有）、材料设备采购、施工组织设计和工程总体进度计划的编制并经发包人和监理单位审查批准后方可开工，同时，应将人员、材料、设备进场计划报送发包人。

10.1.8项目负责人及相关人员按时参加每周工作例会，并须在例会前向发包人提交本周已完工程进度统计报表及下周工程进度计划；每月25日前向发包人提交本月已完工程进度统计报表及次月工程进度计划、人员和资金计划；向发包人提供年、月度工程进度计划及相应进度统计报表。

10.1.9遵守政府主管部门对施工场地交通、施工噪音以及和安全生产有关的管理规定，按规定办理有关手续，并以书面形式知会发包人、监理单位，费用由专业承包人承担。

10.1.10严格遵守有关环境保护法律法规，并严格按照环境检查审核要求，加强施工现场的环境管理，在施工过程中严格落实粉尘、废水等污染防治措施及生态保护、水土保持措施。并且由此发生的费用及罚款由专业承包人负责。

10.1.11保证施工场地清洁符合环境卫生管理的有关规定，交工前清理现场达到约定的要求，承担因自身原因违反相关规定造成的损失和罚款。

10.1.12保证工程施工现场及附近的人员、建(构)筑物、原有管线的安全。专业承包人应认真采取施工安全措施，确保其施工现场内的人员、设备和工程的安全，防止工地附近建筑物和人员遭受损害，专业承包人未遵守本款规定造成责任与损失由专业承包人承担。

10.1.13接受且配合发包人、监理单位和总承包人的现场协调。对专业承包人承包范围内的全部工程的质量、安全、工期、文明施工等负完全责任，对施工现场内的其他单位、人员负文明施工、安全管理责任；对专业承包人各分包商进行管理和现场统一协调，对专业承包人分包商的质量、费用、进度、安全文明施工、进度款、资料等负责。

10.1.14做好施工场地地下管线和邻近建筑物、构筑物（包括文物保护建筑）、古树名木的保护工作。

10.1.15施工过程所需一切证件（包括夜间施工证）由专业承包人及时自行办理，如发生扰民和民扰专业承包人自行妥善处理并承担由此发生的费用。

10.1.16配合发包人的销售需要，完成专用条款中约定的配合销售所需追加的工作；

10.1.17配合监理单位的工作，随时配合监理单位的检查与监督；对监理单位提出的要求、指令，应予以实施配合。

10.1.18及时参加发包人召开的施工调度会议，严格执行会议纪要的决定，服从调度、服从协调，发扬协作精神与风格，积极与兄弟单位配合。

10.1.19负责工程资料的统一收集整理，保证工程各项验收资料的完备性和提供的及时性。

10.1.20已竣工工程交付发包人之前，专业承包人负责工程的保护工作，期间如发生损坏，由专业承包人负责修复，并承担相应费用。

10.1.21专业承包人上述工作的具体约定以及应做的其他工作，在专用条款内约定。

 10.2 专业承包人的其他权利义务在专用条款中约定。

三、工期：

11 进度计划：

11.1专业承包人应在开工日期后7天内通过总承包人向监理单位及发包人提交一式三份详细的优化设计、材料设备采购、施工组织设计和工程总体进度计划，并经发包人和监理单位审查批准后方可开工，同时，应将人员、材料、设备进场计划通过总承包人报送发包人。发包人在收到后7天内予以答复确认。专业承包人按进度计划组织施工，并接受总承包人、发包人和监理单位的检查监督。工程进度计划应符合协议书规定的总工期和专用条款中确定的关键节点工期及单项工程工期要求。当原定计划与实际进度或专业承包人义务不相符时，专业承包人还应提交一份修订的进度计划。每份进度计划应包括：

11.1.1计划实施工程的工作顺序，包括工程各主要阶段的预期时间安排；

11.1.2各项合同规定和工程所需要的检验和试验的顺序和时间安排；

11.1.3各主要阶段配备的各级专业承包人人员和各类型机械设备的数量。

11.2专业承包人每周定期向发包人提交本周已完工程进度统计报表及下周工程进度计划。

11.3每月25日前，专业承包人应编制本月度施工进度报告和下月度施工进度计划和资金计划一式两份报送监理单位。月施工进度报告至少应包括：

11.3.1采购、货物运达现场、施工、安装、试验、投产准备和试运行等每一阶段进展情况的图表和详细说明、安排情况；材料、设备等的采购和进场情况；现场签证情况和安全文明施工情况；实际进度与计划进度的对比；该月出现的质量事故的次数以及补救措施；以及为弥补工期延误的所采取的措施；分包工程进场计划安排。

11.3.2反映现场进展情况的照片。

11.3.3每项主要工程设备和材料的生产，制造商名称、制造地点、进度百分比，以及开始制造（如果有）、专业承包人检验、试验、发货和运抵现场的计划日期和实际日期。

11.3.4材料设备的质量保证文件、试验结果及合格证的副本。

11.4工程实际进度滞后于经确认的进度计划时，专业承包人应按发包人与监理单位的要求提出改进措施，经发包人与监理单位确认后执行。非因发包人原因导致实际进度与进度计划不符，由专业承包人承担因此发生的费用，并且工期不予顺延。

11.5专业承包人编制本工程的材料设备采购、施工进度计划时应考虑本工程在本项目总进度计划中的起始时间。

12 开工、暂停施工和复工：

12.1专业承包人应在开工日期之日起开始工程的优化设计、材料设备采购和施工。

12.2专业承包人接到发包人或监理单位发出的开工令后，应立即采取措施，在开工令确认的开工日期前正式开工。发包人将从开工令中确定的开工日期起计算工期。

12.3专业承包人应当按照开工令指定的开工日期开工。专业承包人不能按时开工，应当不迟于发包人通知的开工日期前3天，以书面形式通过总承包人向发包人项目负责人提出延期开工的理由和要求。发包人项目负责人应当在接到延期开工申请后的48小时内以书面形式通过总承包人答复专业承包人。发包人项目负责人在接到延期开工申请后48小时内不答复，视为同意专业承包人要求，工期相应顺延。发包人项目负责人不同意延期要求或专业承包人未在规定时间内提出延期开工要求，工期不予顺延。未经发包人书面同意，专业承包人因自身原因导致逾期开工超过15日历天，发包人有权解除合同。

12.4发包人或监理单位认为确有必要暂停施工时，应以书面形式要求专业承包人暂停施工，并提出书面处理意见。专业承包人应按指令停止施工，并妥善保护已完工程。专业承包人实施发包人或监理单位提出的处理意见后，可以书面形式提出复工要求，发包人或监理单位应当在48小时内给予答复。发包人或监理单位未能在规定时间内提出处理意见，或收到专业承包人复工要求后48小时内未予答复，专业承包人可自行复工。因发包人原因造成停工的，如导致关键线路工作延误的，应相应顺延工期；因专业承包人原因造成停工的，由专业承包人承担因此发生的费用，并且工期不予顺延。

13 工期和工期延误：

13.1 发包人和专业承包人在合同协议书中约定合同工期，工期从开工令确定的开工日期起算。合同有单项工程的，可在专用条款中约定各单项工程的工期。

13.2 发包人和专业承包人在专用条款中约定工程的关键节点工期。

13.3 合同各方在确定总工期、单项工程工期及关键节点工期时，已经充分考虑下列因素：

13.3.1可能出现的各种规模的下雨、下雪、大风、高低温天气、停水、停电、节假日等因素；

13.3.2分包工程的合理工期。

13.4如在施工关键工期线路上因以下原因，造成竣工日期及关键节点工期拖延，且该拖延后果确属不可避免，经发包人书面确认，工期方可相应顺延，但发包人不承担专业承包人窝工、停工、机械进出场、台班费等在内的其它责任（如下列原因是专业承包人造成的，则工期不能顺延）：

13.4.1发包人未能按合同相关约定提供开工条件。

13.4.2发包人拖延支付工程进度款超过30天以上，致使施工不能正常进行。

13.4.3发包人项目负责人或监理单位未按合同约定提供所需指令、批准等，致使施工不能正常进行。

13.4.4在关键线路上发包人提出的设计变更导致分部工程量增加超过10%以上。

13.4.5不可抗力（本合同12.3条约定的情况除外，此影响已由专业承包人在总工期中综合包干考虑）、发现文物。

13.4.6合同约定或经发包人同意工期顺延的其他情况。

13.5专业承包人在12.4条约定情况发生后10天内，就延误的工期以书面形式向监理单位提出工期顺延的签证申请。监理单位在收到申请后5天内予以审核确认，并报送发包人审核，发包人在收到经监理确认的签证申请后10天内予以书面答复。如监理单位或发包人逾期不予确认或不提出修改意见，视为同意顺延工期。

13.6专业承包人应按时完成关键节点工期、单项工程工期要求，如因专业承包人原因造成关键节点工期或单项工程拖延，专业承包人应通过采取补救措施减少工期延误，并按合同专用条款约定承担违约责任、赔偿发包人因此产生的全部损失。

13.7根据合同约定或各方协商确定专业承包人应提前施工的项目或分项工程，专业承包人未能按约定完成的，专业承包人应通过采取补救措施减少工期延误，并按合同专用条款约定承担违约责任。

13.8专业承包人必须根据合同约定的竣工日期或经发包人同意顺延的工期竣工。本合同规定的竣工日期是指本合同约定工程承包内容全部完工,并取得验收合格证的日期。若逾期承包内容中任何一项分部分项工程未完工或未取得验收合格证，均视为工期延误。专业承包人未能按总工期要求完工的，根据逾期程度按合同专用条款约定承担相应违约责任。

13.9由发包人正式批准的专业承包人工期顺延，总承包人与发包人的总承包合同工期同步顺延。

14 设计：

14.1专业承包人应被认为，在最终报价日期前已仔细审查了发包人要求（包括设计标准和计算，如果有）。除下述情况外，发包人不应对原包括在合同内的发包人要求中的任何错误、不准确、或遗漏负责，并不被认为，对任何数据或资料给出了任何准确性或完整性的表示。专业承包人从发包人或其它方面获得的任何数据或资料不应解除专业承包人对设计和工程施工承担的责任。

14.2专业承包人应负责工程的深化设计，并在除下列发包人应负责的部分外，对发包人要求（包括设计标准和计算）的正确性负责，但发包人对发包人要求中的下列部分以及发包人提供的下列数据和资料的正确性负责：

14.2.1在合同中规定的由发包人负责的、或不可变的部分、数据和资料；

14.2.2竣工工程的试验和性能标准；

14.2.3合同另外约定的应由发包人负责的部分。

四、工程质量、检查、检验、试验、验收

15 工程质量：

15.1本工程质量标准为工程质量合同并配合总承包人达到施工总承包合同质量目标。专业承包人应当严格按照图纸、设计文件和设计说明以及相关施工技术规范和操作规程进行施工，按国家和本地区规定做好试件和材料的试验，确保工程质量。工程质量因专业承包人原因未能达到专用条款约定的工程质量等级及国家和本地区标准、规范要求的，专业承包人承担违约责任。

15.2各方对工程质量有争议，由各方认可的工程质量检测机构鉴定，所需费用及因此造成的损失，由责任方承担。各方均有责任，由各方根据其责任分别承担。

15.3专业承包人对工程的质量向总承包人及发包人负责，其职责包括但不限于以下内容：

15.3.1工程所需材料设备采购、及专业承包人所负责的设计；

15.3.2编制施工技术方案、确定施工技术措施；

15.3.3配备和组织足够的专业工程技术人员，检查和控制工程设计、材料设备采购、施工质量；

15.3.4控制施工所用的材料设备，使之符合标准与规范、设计要求及合同约定的标准，如果发包人有确定的样板的，应按样板采购施工；

15.3.5组织并参加所有工程的验收工作，包括隐蔽验收、中间验收并承担相应的费用；参加竣工验收，组织专业承包人参加工程验收；

15.3.6及时归集工程资料，并按工程资料整理规范和城市档案馆的要求整理验收归档；

15.3.7承担质量保修期的工程保修责任。

15.4专业承包人的施工过程，应全程接受质量监督部门、监理单位以及发包人的检查监督，专业承包人应为这些检查监督提供便利条件。发包人或监理单位发现工程存在达不到标准规范或合同约定的质量要求的情况，发包人或监理单位可以书面形式通知专业承包人限期采取有效措施纠正直至符合约定条件，由此增加的费用由专业承包人承担，工期不予顺延；如专业承包人不能在限期内采取措施纠正至符合约定条件的，发包人有权采取措施直至解除合同。

15.5重要的分部、分项工程，专业承包人应单独做施工方案，没有编报施工组织方案的单项工程不得开工。

15.6专业承包人应在材料设备采购、全面施工前向发包人提供样品，并提前72个小时报发包人与监理单位验收，经验收合格后可按样品的标准全面进行。样品须有小样或排版图等。样品未经验收或验收不合格专业承包人自行全面施工的，发包人有权下达暂停工令；造成返工的，费用由专业承包人承担，工期不予顺延。

15.7专业承包人在施工中发生质量事故由专业承包人负全责，应立即及时报告发包人项目负责人和监理单位。一般质量事故处理结果送发包人和监理单位备案，重大质量事故的处理方案应经设计单位、质量监督站、发包人、监理单位等单位共同研究，并经设计单位、发包人和监理单位签证后实施。

15.8专业承包人未按图纸、设计文件和设计说明以及相关施工技术规范和操作规程进行施工，均可视为质量事故。因专业承包人原因出现质量事故的，专业承包人按合同专用条款承担相应违约责任，并且该违约责任不能免除专业承包人应承担的其他责任。

16 检查、检验：

16.1工程的验收以发包人、总承包人要求、图纸及说明书、国家和本地区颁布的施工及验收规范和质量检验标准为依据。

16.2发包人、总承包人及监理单位有权在加工、生产（如果有）和施工期间（在现场和其他合同规定的范围）对材料、设备和工艺进行检查、检验、测量和试验。

16.3对发包人、总承包人及监理单位应检查、检验、测量和试验的工作，专业承包人应在自检合格且填制记录表（内容包括材料、设备或范围、数量、质量等）后，覆盖、掩蔽、包装以便储存或运输前，持表通过总承包人通知监理单位检查.

16.3.1专业承包人应在完成自检的情况下向总承包人、监理单位报验，如未经自检便进行报验，按合同专用条款承担相应违约责任。

16.3.2若检查、检验、测量或试验结果，表明任何设备、材料、设计或工艺有缺陷，或不符合合同要求，专业承包人应立即修复缺陷，并保证上述项目符合合同规定。同时发包人可在工程进度款中将该部分有缺陷的设备、材料、设计或工艺的款项扣留，直至专业承包人全面修复该缺陷后在下一次进度款支付中予以支付。

16.4 工程隐蔽部位覆盖前的检查

16.4.1重要的材料、设备、隐蔽工程或部位，专业承包人应通过总承包人通知监理单位在约定的期限内检查并通知发包人到场。专业承包人应在共同检查前48小时通过总承包人书面通知发包人和监理单位。专业承包人的通知应附有自检记录和必要的检查资料。监理单位应按时到场检查经监理单位检查确认质量符合隐蔽要求，并在检查记录上签字后，专业承包人才能进行覆盖。如监理单位检查确认质量不合格的，专业承包人应在监理单位指示的时间内完成修复，并通知监理单位重新检查。

16.4.2监理单位未按第16.4.1项约定的时间到场检查的，除监理单位另有指示外，专业承包人须在发包人、总承包人在场的情况下自行完成覆盖工作（发包人在场并不视同发包 人对该隐蔽部位质量的认可，同时不免除专业承包人按合同约定应负的责任），并作相应记录报送监理单位，监理单位应签字确认。监理单位事后对检查记录有疑问的，可 按第16.4.3项的约定重新检查。

16.4.3专业承包人按第16.4.1项或第16.4.2项覆盖工程隐蔽部位后，监理单位对质量有疑问的，经发包人同意后,可通过总承包人要求专业承包人对已覆盖的部位进行钻孔探测或揭开重新检验，专业承包人应遵照执行，并在检验后重新覆盖恢复原状。重新检查时，专业承包人应通过总承包人通知发包人到场，经检验证明工程质量符合合同要求的，由发包人承担由此增加的费用和（或）工期延误（根据总承包合同，发包人支付相关增加费用给总承包人，总承包人根据本合同把相应金额支付给专业承包人）；经检验证明工程质量不符合合同要求的，由此增加的费用和（或）工期延误由专业承包人承担。

16.5不管是否已通过验收，发包人仍可要求专业承包人在规定的时间内完成以下工作：

16.5.1将不符合合同要求的设备、材料移出现场，并进行更换，费用由专业承包人承担。

16.5.2为确保工程安全，需进行的任何工作。

16.5.3若专业承包人未能完成发包人规定的该项工作，发包人有权雇用第三方完成该工作。所发生的费用由专业承包人承担，由发包人直接从专业承包人的工程款中予以扣除并将此款项支付给第三方。

17 试验（本款适用于竣工后试验（如有）以外的合同或工程所需的所有试验）：

17.1为有效进行规定的试验，专业承包人应提供试验所需的所有仪器、帮助、文件和其它资料、装备、燃料、消耗品、工具、劳力、材料，以及具有适当资质和经验的人员。对设备、材料和工程其它部分进行规定的试验，时间与地点由各方协商。

17.2发包人可改变进行规定试验的位置和细节，或指示专业承包人进行附加的试验。如果变更的试验或附加试验表明，经过试验的设备、材料或工艺不符合合同要求，不管合同有任何其他规定，专业承包人应承担修复该缺陷的责任。

17.3专业承包人应提前48小时通过总承包人通知发包人和监理单位参加试验。

五、安全文明施工与场地管理

18 安全文明施工：

18.1专业承包人应遵守工程建设安全生产有关管理规定，建立健全安全防护和文明施工的制度，完善安全防护和文明施工条件，严格按安全文明施工的相关规定组织施工，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患，并随时接受有关部门依法实施的监督检查。由于专业承包人违反安全生产有关规定或安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用，由专业承包人承担。

18.2专业承包人应在开工前一周内制定详细的安全和文明施工奖罚制度报发包人核定后执行，指定安全、防火负责人；专业承包人应遵守工程建设安全生产有关管理规定，建立健全安全防护和文明施工的制度，完善安全防护和文明施工条件，严格按安全文明施工的相关规定组织施工，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患，并随时接受有关部门依法实施的监督检查。由于专业承包人违反安全生产有关规定或安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用，由专业承包人承担。

18.3专业承包人在施工期间，应及时整理和安排所有机械、工具、材料、建筑垃圾等。建筑垃圾和剩余材料应及时清理出现场，保证施工现场井然有序。现场排污、排水专业承包人必须经沉淀池或化粪池且处理后方可排入市政排水或排污井。专业承包人在未能及时做好现场场地清理以保证施工现场清洁有序的，总承包人可安排其他人员进行管理，专业承包人承担因此发生的一切费用。

18.4专业承包人应遵守政府主管部门对施工场地交通、施工噪音、环境保护以及和安全生产有关的管理规定，按规定办理有关手续，并以书面形式通过总承包人知会发包人、监理单位，除规定应由发包人、总承包人承担的费用以外，其余费用由专业承包人承担；应在施工过程中严格落实粉尘、废水等污染防治措施及生态保护、水土保持措施，并且由此发生的费用及罚款由专业承包人负责。

18.5专业承包人由于现场安全文明施工问题导致工程被相关管理部门罚款、下令停工或其它处罚，专业承包人按合同专用条款承担相应违约责任。

18.6施工中如出现安全事故，专业承包人应承担全部责任。专业承包人按合同专用条款承担相应违约责任，并此违约责任不能免除专业承包人应承担的其它责任。施工中如出现重伤以上事故，应及时上报有关部门和告知发包人。

18.7如因专业承包人管理原因导致安全、质量问题，或火灾、工人工资纠纷上访、堵路堵门或重大伤亡事故受到各类媒体报道，专业承包人除应积极处理控制事态，消除事件对发包人声誉或项目销售的影响外，专业承包人应积极处理并按合同专用条款承担相应违约责任。

19、现场平面管理：

19.1专业承包人进行施工平面布置时，应从便于现场施工综合考虑。

六、合同价款与支付

20 合同价款与调整：

20.1 发包工程的包干单价及工程量，是工程进度款支付的依据。合同暂定总价在协议书和专用条款中约定。

20.2合同价款的计价方式，按含税综合单价包干及综合合价项目包干方式计价，工程量按实结算，具体在专用条款中约定。

20.3合同价款的调整条件和调整方法，在专用条款中予以明确。

21 价款支付：

21.1预付款

21.1.1预付款用于专业承包人为合同工程施工购置材料、工程设备、施工设备、修 建临时设施以及组织施工队伍进场并支付劳务费用等。预付款的额度和预付办法在专用条款中约定。预付款必须专用于合同工程。

21.2工程进度付款

21.2.1在确认计量结果和价款后，发包人通过总承包人向专业承包人支付工程进度款。

21.2.2工程进度款的支付原则、支付方式及支付要求：在专用条款中明确。

21.2.3因变更引起的工程项目支付方式：在专用条款中明确。

21.2.4如因发包人原因导致总承包人支付进度款逾期的，则自开始逾期之日起的28天视为宽限期。在宽限期内，专业承包人不得行使任何追讨的权利，且总承包人无需向专业承包人承担逾期付款的违约责任。

21.2.5如因发包人原因未能在宽限期结束前支付总承包人分包工程进度款，专业承包人在宽限期结束后可通过总承包人向发包人发出要求付款的通知，发包人收到通知后仍不能按要求付款，总承包人可与专业承包人协商签订延期付款协议，经专业承包人同意后可延期支付。

21.2.6进度款与质量、安全挂钩，若申报工作的质量、安全达不到验收规范要求，发包人、总承包人有权暂缓支付该部分工程款，直至合格为止。

21.2.7双方确认，专业承包人在每月申请进度款时，均应按照政府主管部门备案要求向总承包人、发包人提供当月已完工程的全部施工验收资料（包括但不限于进场材料检验、检验批验收、分部和分项验收、单位工程验收、隐蔽工程验收等），否则，发包人、总承包人有权拒绝支付进度款，专业承包人不得据此延迟工期，由此产生的损失由专业承包人自行承担。

21.2.8发包人或总承包人有权在付款中扣除如下任何款项：

（1)如果专业承包人提供的任何材料、工程设备或完成的工作不符合合同要求，在完成修正和更换前，扣除该修正和更换所需费用；

（2)如果专业承包人未能按照合同要求履行任何工作或义务，在该项工作或义务完成前，扣除该工作或义务的价值；

（3)专业承包人按照本合同约定应承担的任何违约责任或发包人可扣留的任何款项。

21.2.9施工期内为付款而对工程量的核实，仅用于支付工程进度款，并非工 程已验收合格的依据，亦非发包人对结算工程量的最终确认。

21.2.10发票的要求在专用条款中明确。

21.3 由总承包人代缴的按合同约定应由专业承包人缴纳的各类费用，总承包人可在专业承包人的工程进度款中扣除。

**七、材料和设备**

22 专业承包人采购的材料、设备：

22.1除发包人供应的材料、设备外，工程中所需要的材料和设备均由专业承包人负责采购供应至工地现场，并负责保管。所有材料设备原则上专业承包人必须在本合同设备推荐品牌内选择采购。对于推荐品牌表外的材料设备，专业承包人需要在其质量满足合同、设计、规范、标准等要求的前提下选择产品，并通过总承包人报发包人认可后采购。

22.2由专业承包人采购的材料、设备，专业承包人应在订货前提供符合设计要求的货板、资料及价格给发包人确认备案。

22.3专业承包人负责采购的材料设备，需按照合同约定及设计、有关标准和发包人要求采购，并提供出厂合格证明和本地区管理部门的认证，专业承包人对材料设备质量负责。专业承包人在材料设备到货前24小时通过总承包人通知监理单位及发包人清点。

22.4专业承包人采购的材料设备与22.1～22.3款所述要求不符时，专业承包人应按监理单位或总承包人要求的时间运出施工场地，由专业承包人按材料设备价款的三倍向总承包人支付违约金,并要求专业承包人重新订货,按照发包人要求重新更换材料，由此造成的一切责任及费用由专业承包人承担，由此延误的工期不予顺延。

22.5专业承包人采购的材料设备在使用前，专业承包人应按监理单位、总承包人或发包人的要求进行检验或试验（专业承包人应将检测单位报发包人批准，发包人有权指定有资质的检测单位），不合格的不得使用，检验或试验费用由专业承包人承担。材料的送检抽样必须在施工现场进行，且须有总承包人及监理单位现场监督，送检合格后方能使用。

22.6专业承包人需要使用代用材料时，应通过总承包人报设计和发包人项目负责人认可后才能使用，由此增加的价款由专业承包人承担。

22.7专业承包人未按与供应商签订的采购合同中约定的条款执行或未按采购合同中约定的支付条款支付相应材料设备货款，发包人有权直接代专业承包人向供应商支付相应款项,并在发包人应付给专业承包人的工程款或者其它款项中按该批代付材料款全额扣回，专业承包人承担相应违约责任。专业承包人应对此积极配合发包人的工作，三个工作日内给予确认。

八、工程变更

23 工程设计变更：

23.1发包人通过总承包人交付的图纸或专业承包人通过总承包人提交的经发包人批准的图纸、说明和有关技术资料，作为施工的有效依据；开工前由总承包人组织的设计交底和图纸会审记录，形成纪要作为施工的补充依据。

23.2发包人有权根据开发需要，对图纸进行变更。经发包人盖章认可后，专业承包人及时按变更施工，由此产生的费用依据专用条款第六款处理。

23.3专业承包人如需对设计图纸进行变更，须经总承包人报发包人及设计单位同意，并由专业承包人自行承担所发生的相关费用。

23.4所有图纸需通过总承包人报发包人确认，如未经发包人书面确认擅自施工造成的损失由专业承包人负完全责任，工期不顺延。

23.5如因管线综合设计图纸显示需要管道进行避让，造成的局部路由改变及管道翻弯，不能签证及增加工程量；

24 工程范围变更：

24.1合同履行过程中，发包人、总承包人可以将同本工程相关的合同范围外工程委托专业承包人负责施工。专业承包人对合同外工程实施后10天内，按要求办理签证确认手续。

25 变更价款与签证：

25.1工程变更签证的资料要求。属于工程变更（含设计变更和工程范围变更等）的签证工程，必须同时具有盖发包人公章的工程业务联系单、签证单（有需要须附上竣工图及验收单），如资料不全，工程造价增加的视为专业承包人放弃此项权利，工程造价减少的按实结算。

25.2签证的时限要求。施工中发生的应由发包人承担责任的设计变更及其他变更，专业承包人应在发生后10天内办理好签证手续通过总承包人报监理单位和发包人签章认可，并报两份签证原件交发包人备案。签证手续不完整的，发包人不予认可，不能作为结算依据；签证手续不得补办，若专业承包人在变更发生后超过10天仍未办理签证申请，视为自动放弃此部分权利，增加部分不再计取。

25.3由于专业承包人原因导致的工程变更，专业承包人无权要求签证赔偿。

25.4签证单的签证程序必须严格按照发包人规定执行，否则，视为无效签证单。无效签证单发包人不予承认，责任由专业承包人自负。

**九、工程分包管理**

26 专业承包人分包：

根据《中华人民共和国建筑法》第二十八条，明确禁止承包单位将其承包的全部建筑工程转包给他人，同时也禁止承包单位将其承包的全部建筑工程肢解以后以分包的名义分别转包给他人。

27 发包人分包：

27.1 发包人根据需要分包的工程，在专用条款中约定。

27.2 专业承包人应按发包人审批的施工组织计划，提供发包人分包工程的进场条件，并提前通知发包人。

28 分包管理：

28.1总承包人负责对专业承包人分包工程进行总承包管理并提供总承包配合服务。

28.2在分包工程施工过程中，总承包人应依据该分包工程的设计图纸、施工与验收规范对分包单位进行管理，总承包人有权拒绝专业承包人提出的不合理要求，总承包人给专业承包人的指令以书面形式发放给分包单位，同时应抄送发包人和监理单位。

28.3分包工程有关报建、验收手续由分包单位自行负责办理。但如有必要，发包人应予以配合。

总承包人与专业承包人签订施工总承包管理配合协议作为合同附件，总承包人、专业承包人均应要求己方及专业承包人分包单位遵守总包管理相关规定。

十、竣工试验、验收与结算

29 竣工试验：

29.1专业承包人应在工程具备竣工试验条件且提供工程所要求的各种文件后按本合同通用条款第17项（试验）的要求进行竣工试验。

29.2专业承包人应提前21天将每项竣工试验的日期通过总承包人通知发包人。除非另有约定，竣工试验应在通知日期后的14天内进行，或在发包人指示的某日或某几日内进行。

29.3除非专用条款另有说明，竣工试验应按照以下顺序进行：

29.3.1启动前试验，应包括适当的检验和性能试验，以证明每台设备能够安全地承受下一阶段29.3.2款的试验。

29.3.2启动试验，应包括规定的操作试验，以证明工程或分项工程能够在所有可利用的操作条件下安全地操作。

29.3.3试运行，以证明工程或分项工程运行可靠，且符合合同要求。

29.3.4工程或分项工程通过了以上29.3.1~29.3.3款中的每项竣工试验，专业承包人应向发包人提供一份经证明的试验结果报告。

29.4若发包人不当的延误竣工试验，则竣工日期相应顺延。

29.5若专业承包人不当的延误试验，则发包人可通知专业承包人在接到通知之日起21天内进行竣工试验。专业承包人应在此期限内的某日或某几日进行竣工试验，并将该日期通知发包人。若专业承包人未在规定的21天内进行竣工试验，发包人可自行进行这些试验，试验的风险和费用均由专业承包人承担，试验结果应被认为准确且予以认可。

29.6若工程或某分项工程未能通过竣工试验，发包人或专业承包人可要求按相同的条款和条件，重新进行该项未通过的试验和相关工程的竣工试验。

29.7若工程或某分项工程未能通过根据第29.6款的规定重新进行的竣工试验，则发包人有权：

29.7.1根据第29.6款再次重复竣工试验。

29.7.2若未通过该项试验，使发包人丧失了工程或分项工程的部分或全部利益时，专业承包人应继续履行合同规定的所有其它义务。在此情况下，发包人可以有权采取以下措施：

（1）接收该工程或分项工程，但工程的合同价格应予降低，减少的金额应足以弥补该项试验未通过给发包人造成的所有损失。

（2）以合理的方式雇用第三方修复该部分，费用由专业承包人承担。

30 竣工验收：

30.1验收条件：

30.1.1专业承包人完成本合同约定的各项内容；

30.1.2专业承包人完成场地清理（包括建筑物周围的堆积物及红线内的余泥清运，临时生产和生活设施的拆除），并将相关门窗、玻璃、地面清扫干净；

30.1.3有竣工图及完整的技术档案和施工管理资料；

30.1.4有本工程使用的主要材料、构配件和设备的进场试验报告；

30.1.5有设计、施工、监理等单位分别签署的质量合格文件；

30.1.6专业承包人承包范围内各专业已经通过专项验收；

30.1.7有专业承包人签署的工程质量保修书。

30.2 当本工程达到竣工验收条件时，专业承包人完成自评自查工作，填写工程竣工报验单，同时将完整的竣工资料及竣工验收报告，通过总承包人报送监理单位申请竣工验收。同时提供安装工程竣工图八套、电子文档一套，专业承包人提交的竣工图必须为蓝图，设计变更和实际的施工变更必须在竣工图上全面、准确地反映。监理单位收到专业承包人提交的竣工验收申请报告后，应审查申请报告的各项内容，并按以下不同情况进行处理。

30.2.1监理单位审查后认为尚不具备工程验收条件的，应在收到竣工验收申请报告后的28天内通过总承包人通知专业承包人，指出在竣工验收前专业承包人还需进行的工作内容。专业承包人完成监理单位通知的全部工作内容后，应再次通过总承包人提交竣工验收申请报告，直至监理单位同意为止。

30.2.2监理单位审查后认为已具备竣工验收条件的，应在收到总承包人最后一次提交的竣工验收申请报告之日起的28天内提请发包人进行工程验收。

30.3发包人收到完整的竣工资料和竣工图及监理单位出具的质量评估报告后28天内组织有关单位验收,并在验收后7天内给予认可或提出修改意见。验收不合格，专业承包人按要求修改，并承担由自身原因造成修改的费用。工程竣工验收合格，专业承包人送交竣工验收报告的日期为实际竣工日期。工程按发包人要求修改后通过竣工验收的，实际竣工日期为专业承包人修改后提请发包人验收的日期。未达到一次验收合格，由专业承包人维修达到合格，工期不顺延，并且专业承包人应向发包人支付该单位工程结算总价的0.5～1.0%违约金。

30.4按合同规定工程满足验收要求，发包人28天内未组织验收的，在以后验收时如验收合格，则以专业承包人通知发包人验收的日期后10天作为竣工日期；验收不合格需返修的，按实际逾期天数顺延计算竣工日期。工程未经验收发包人提前使用或擅自使用，除有证据证明使用前为不合格外视为验收合格。

30.5专业承包人不得在工程未达到竣工验收条件时提前申请验收，否则发包人有权向专业承包人收取不超过10万元的违约金。

30.6除非合同中另有约定，所有本工程的竣工资料（含竣工图纸）的准备、编制、整理和装订的费用均由专业承包人承担，该等费用已经包含在专业承包人的合同暂定总价中，发包人、总承包人不再为此另行支付。

31 工程移交：

31.1工程具备工程移交条件后，发包人向总承包人签发交接证书，同时办理工程的移交工作。交接证书上应写明本工程的实际竣工日期(即竣工验收合格之日)。工程移交后，专业承包人不再承担对工程的照管责任。专业承包人应当在颁发工程接收证书后，或合同解除/终止（无论何原因导致）之日起 7 天内完成工程的移交，且不得以总承包人未付工程款为由拒绝移交工程，如不按时移交导致的一切后果由专业承包人承担。

31.2工程移交发包人之前，专业承包人负责维护。如发包人提前使用，由此造成的损坏所需的维修费用由发包人承担。

32 修补：

32.1由于下述原因造成工程或分项工程缺陷的，专业承包人应承担全部责任，包括工期和修补缺陷所产生的费用。

32.1.1专业承包人设计、设备、材料或工艺不符合合同要求

32.1.2由专业承包人负责的事项产生的不当操作或维修

32.1.3专业承包人未能遵守其它任何约定

32.2专业承包人应在合理的时间内修补工程的任何缺陷，发包人可确定专业承包人修补完成的日期。若专业承包人在发包人确定的日期内仍未修补好该缺陷，发包人有权选择采取以下任意一项措施：

32.2.1发包人、总承包人自行或雇佣第三方进行修补缺陷，但全部费用由专业承包人承担，专业承包人同时需赔偿发包人、总承包人由此造成的损失。

32.2.2发包人接收该项工程或分项工程，但工程的合同价格应予降低，减少的金额应足以弥补该项缺陷给发包人带来的价值损失。

32.2.3若该项缺陷使发包人实质上丧失了工程或分项工程主要部分的利益时，可中止合同。发包人有权在损害根据合同或其它规定所具有的任何其它权利的情况下，收回对工程或该部分工程的全部支出总额，再加上发包人融资费用、拆除工程、清理现场、以及将设备和材料退还给专业承包人所支付的所有费用。

32.3专业承包人应按法律、行政法规或国家关于工程质量保修的有关规定，对交付发包人使用的工程在质量保修期内承担质量保修责任。工程保修期按国家和本地区的相关保修规定执行，在《工程质量保修协议》中约定，作为本合同的附件。

32.4工程移交后，如发现工程质量问题，专业承包人应迅速进行整改。对发包人反映或投诉的质量问题，专业承包人应及时跟进处理，所有跟进整改限时完成。专业承包人未在规定时限内完成整改的，发包人根据《工程质量保修协议》约定追究专业承包人的违约责任。

33 竣工结算：竣工结算

33.1竣工验收合格之日起60天内，经总承包人审核确认后，专业承包人向发包人递交结算书及相关文件。若发包人要求专业承包人提交其他数据，专业承包人需加以配合提供。完整有效的结算资料包括但不限于：竣工图（需经发包人现场工程负责人及其部门领导审核签字确认）、设计变更通知单、现场签证（需经发包人现场经办人员及其部门领导审核签字确认、并且符合本合同对签证的时间要求）、会议纪要、施工组织设计、工程业务联系单、材料定价函、工程结算书、工程量计算稿（书面稿和Excel格式的电子版（若有））。

33.2发包人在收到专业承包人提交的结算书及一切所需相关资料后，按专用条款约定的结算期限，进行工程竣工结算。

33.3专业承包人提交的结算书必须是完整的，发包人在结算审价过程中，专业承包人无权利提出任何补充结算资料（图纸、变更单、价格凭证等）的要求，结算书中若有结算遗漏项目的均由专业承包人自行承担。

33.4专业承包人提交的结算书应包括专业承包人认为其有权获得的全部工程价款、赔偿、补偿及其他任何金额。任何未在竣工结算报告中载明的项目，视为发包人无须支付，即专业承包人放弃了要求发包人支付的权利（如有）。

33.5发包人收到通过总承包人提交的专业承包人结算书后，由且只由发包人以书面形式方可表示对专业承包人提交结算书的认可或接受，发包人的任何作为与不作为（包括要求专业承包人补充资料、不同意的表示、质疑、要求协商的会议、要求签订与专业承包人提出的报告不一致的协议或备忘录等）均视为对专业承包人结算书的不认可。

33.6结算书经发包人内部审计并与总承包人、专业承包人三方确认后的价款被认为是本工程的全部工程总价，本合同任何需要调整工程总价的因素均已获考虑，该等工程总价确认后不做任何调整。

33.7对工程结算的其他约定在专用条款中写明。

十一、违约、索赔和争议

34 违约责任：

合同履行过程中任何一方存在违约行为应承担相应违约责任，违约责任的约定按合同专用条款执行。

**35.索赔**

35.1本合同履行中，合同各方的一方对并非因已方过错，而是应由其他方承担责任的情况造成的实际损失，可向其提出经济补偿和（或）工期顺延的要求。任何一方提出索赔时应提供证明索赔事件发生的有效证据。

35.2发包人未能按合同约定履行义务或发生错误以及应由发包人承担责任的其他情况，造成工期延误和（或）专业承包人不能及时得到合同价款及专业承包人的其他经济损失，专业承包人以书面形式向发包人要求索赔签证。

35.3专业承包人未能按合同约定履行义务或发生错误，发包人可在监理单位和发包人项目负责人签字认可后，从专业承包人工程进度款中扣除违约金及给发包人造成的损失。发包人在扣款前书面通知专业承包人。

36 争议：

36.1争议的解决方式

合同当事人双方在履行合同时发生争议，双方应友好协商，可以采取和解或者要求有关主管部门调解。当事人不愿和解、调解或者和解、调解不成的，均有权向工程所在地的人民法院提起诉讼。

36.2 争议的解决

发生争议后，除非出现下列情况的，合同当事人双方都应继续履行合同， 专业承包人保持施工连续，保护好已完工程：

（1) 调解要求停止施工，且为合同当事人双方接受；

（2) 法院要求停止施工。

十二、合同解除

37 合同解除：

37.1专业承包人有下列情形之一的，发包人有权解除合同：

37.1.1未按合同约定提供履约担保；

37.1.2明确表示不再履行合同义务；

37.1.3未经发包人同意且无正当理由，拖延开工超过15天；

37.1.4未按发包人、总承包人或监理单位指令在限期内采取措施，纠正工程中存在的不符合标准规范或合同约定安全、质量要求的情况；

37.1.5未按时完成关键节点工期、单项工程工期，或未能按时竣工，且延迟超过20天的；

27.1.6没有征得发包人同意，擅自将工程转包或分包的；

37.1.7破产、被清算的。

37.2发包人因上述情形解除合同的，专业承包人应向发包人支付合同暂定总价10%的违约金，并赔偿发包人、总承包人因此造成的一切损失，损失范围包括：

37.2.1发包人为完成剩余工程多支出的费用（即发包人、总承包人自行或安排第三方完成剩余工程所发生的费用，超出专业承包人根据本合同约定完成剩余工程所需费用的部分）；

37.3在整个工程完工且全部费用确定之前，发包人不向专业承包人支付任何款项，在扣除前款约定款项后，剩余应支付价款如有余额，发包人应在30天内将余额支付给专业承包人。

37.4合同解除后，专业承包人应立即撤离现场，并妥善做好已完工工程和己购材料、设备、机具的保护及工程资料移交工作。发包人可自行或安排第三方完成剩余工程，并可无偿使用专业承包人设备及机具等，待工程完工后，发包人通过总承包人通知专业承包人，将专业承包人设备、机具在现场或附近退回专业承包人，专业承包人应立即自费将该物品运走。但如专业承包人在工程完工时，未足额支付违约金及补偿发包人损失，则发包人可将专业承包人设备、机具及材料变卖，所得价值发包人优先受偿。

十三、其他

38 不可抗力：

38.1不可抗力是指本工程在订立合同时不可预见，在工程施工过程中不可避免发生并不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、水灾、骚乱、戒严、暴动、战争等。

38.2不可抗力发生后，发包人和总承包人、专业承包人应及时认真统计所造成的损失，收集不可抗力造成损失的证据。合同当事人对是否属于不可抗力或其损失的意见不一致的，由三方商定或确定。发生争议时按第34条的约定办理。

38.3因不可抗力事件导致的费用及延误的工期，由各方按以下方法分别承担：

38.3.1发包人、总承包人、专业承包人的人员伤亡，由合同各方各自负责，并承担相应费用。

38.3.2专业承包人机械设备损坏及停工损失，由专业承包人承担。

38.3.3专业承包人的停工损失由专业承包人承担，但停工期间应监理单位要求照管工程和清理、修复工程的金额由发包人承担。

38.3.4延误的工期相应顺延。

38.4因合同各方的一方迟延履行合同后发生不可抗力的，不能免除迟延履行方的相应责任。

39 保险：

39.1专业承包人应为施工场地内的专业承包人人员和施工机械设备办理所有必需的保险，费用全部由专业承包人自行承担。

39.2保险事故发生时，专业承包人有责任尽力采取必要的措施，防止或减少损失。

40.担保

40.1预付款担保：预付款担保在合同专用条款中明确。

40.2 履约担保：履约担保在合同专用条款中明确。

41 合同生效、终止及补充：

41.1发包人、总承包人、专业承包人完成包括工程移交与竣工验收结算、保修期满、专业承包人解决全部保修问题等合同全部义务后，本合同即告终止。合同的权利义务终止后，发包人、专业承包人应当遵循诚实信用原则，履行通知、协助、对本项目所有工程资料的保密等义务。

41.2由法律法规调整、不可抗力及合同各方以外原因导致工程停建、缓建，使合同不能继续履行的，各方应签订工程停建、缓建协议，或终止本合同。

41.3各方根据有关法律、行政法规规定，结合工程实际，经协商一致后，可对本通用条款内容具体化、补充或修改。对通用条款内容所作的具体化、补充或修改，由各方在专用条款内约定。

**第四部分 合同附件**

[附件1：发包人技术要求（另册）](#_Toc22463)

[附件2：工程质量保修书](#_Toc26072)

附件3：廉政合同

[附件4：主要材料设备品牌推荐表（参照或相当于）（另册）](#_Toc28165)

[附件5：《广州安居集团有限公司建设工程文明施工规程》（另册）](#_Toc22463)

[附件6：《广州安居集团有限公司施工合同履约评价实施办法（试行）（另册）](#_Toc26072)

[附件7：](#_Toc26072)履约担保（格式）

[附件8：承包人法定代表人、项目负责人（身份证、职称及联系方式）](#_Toc28165)

[附件9：项目组织机构人员一览表](#_Toc2371)

[附件10：工程量清单（另册）](#_Toc31403)

**附件1：**

**发包人技术要求（另册）**

**附件2：**

**工程质量保修书**

发包人：

总承包人：

专业承包人：

发包人、总承包人、专业承包人根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》，经协商一致，对 项目签订工程质量保修书。

一、工程质量保修范围和内容

专业承包人在质量保修期内，按照有关法律、法规、规章的管理规定和双方约定，承担本工程质量保修责任。

质量保修范围包括合同范围内的精装修工程，以及双方约定的其他项目。

二、质量保修期

双方根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，约定本工程的质量保修期如下：

1．地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；

2．屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为5年；

3．供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期；

4．电气管线、给排水管道、设备安装为2年；

5．装修工程为2年；

6．其他项目的保修期限为2年。

质量保修期自工程竣工验收合格之日起计算。

三、质量保修责任

1．属于保修范围的项目，专业承包人应在接到总承包人通知后的24小时内派人保修。专业承包人未能在规定时间内派人保修的，总承包人可自行或委托第三方保修，保修费用从质量保修金中扣除。

2．发生紧急抢修事故的，专业承包人在接到通知后，应立即到达事故现场抢修。保修通知可以口头或书面的方式发出。如以口头方式发出的，专业承包人应当如实记录通知时间和内容，并在到达现场保修时由总承包人签字确认。书面方式包括但不限于电子邮件、传真、信函等方式。否则，总承包人可以另委托单位抢修，属专业承包人施工质量问题造成的修复等费用全部由专业承包人承担。

3．质量保修完成后，由总承包人组织验收。

四、保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。具体按照以下约定处理：

1.保修期内，因专业承包人原因造成工程的缺陷、损坏，专业承包人应负责修复，并承担修复的费用以及因工程的缺陷、损坏造成的人身伤害和财产损失；专业承包人拒绝维修或未能在合理期限内修复缺陷或损坏，且经总承包人书面催告后仍未修复的，总承包人有权自行修复或委托第三方修复，所需费用由专业承包人承担，在保修金中扣除，不足部分总承包人有权向专业承包人追偿。

2.保修期内，因总承包人管理不当造成工程的缺陷、损坏，可以委托专业承包人修复，但总承包人应承担修复的费用。

3.保修期内，因发包人使用不当造成工程的缺陷、损坏，可以委托专业承包人修复，但发包人应承担修复的费用。

4.因其他原因造成工程的缺陷、损坏，可以委托专业承包人修复，发包人应承担修复的费用，因工程的缺陷、损坏造成的人身伤害和财产损失由责任方承担。

五、其他

双方约定的其他工程质量保修事项： / 。

本工程质量保修书，由施工合同发包人、专业承包人双方在竣工验收前共同签署，作为施工合同附件其有效期限至保修期满。

发包人： 总承包人：

（盖章） （盖章）

专业承包人：

（盖章）

 签订日期： 20 年 月 日

**附件3：**

**廉 政 合 同**

**发包人：**

**总承包人：**

**专业承包人：**

根据国家、省有关廉政建设的规定，为做好合同工程的廉政建设，保证工程质量与施工安全，提高建设资金的有效使用和投资效益，合同三方当事人就加强合同工程的廉政建设，订立本合同。

一、三方权利和义务

1.1 严格遵守国家、省有关法律法规的规定。

1.2 严格执行合同工程一切合同文件，自觉按合同办事。

1.3 合同三方当事人的业务活动应坚持公平、公开、公正和诚信的原则（法律认定的商业秘密和合同文件另有规定除外），不得损害国家和集体利益，不得违反工程建设管理规章制度。

1.4 建立健全廉政制度，开展廉政教育，设立廉政告示牌，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。

1.5 发现对方在业务活动中有违反廉政建设规定的行为，应及时给予提醒和纠正。

1.6 发现对方严重违反合同的行为，有向其主管部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

二、发包人及总承包人义务

2.1 发包人、总承包人及其工作人员不得索要或接受专业承包人的礼金、有价证券和贵重物品，不得在专业承包人报销任何应由发包人、总承包人或工作人员个人支付的费用等。

2.2 发包人、总承包人及其工作人员不得参加专业承包人安排的宴请（工作餐除外）和娱乐活动；不得接受专业承包人提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

2.3 发包人、总承包人及其工作人员不得要求或者接受专业承包人为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

2.4 发包人、总承包人及其工作人员不得以任何理由向专业承包人推荐分包人、推销工程材料和工程设备，不得要求专业承包人购买合同以外的工程材料和工程设备。

2.5 发包人、总承包人及其工作人员要秉公办事，不准营私舞弊，不准利用职权私自为合同工程安排施工队伍，也不得从事与合同工程有关的各种有偿中介活动。

2.6 发包人、总承包人及其工作人员（含其配偶、子女）不得从事与本合同工程有关的工程材料和工程设备供应、工程分包、劳务等经济活动。

三、专业承包人义务

3.1 专业承包人不得以任何理由向发包人、总承包人及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

3.2 专业承包人不得以任何名义为发包人、总承包人及其工作人员报销应由发包人或工作人员个人支付的任何费用。

3.3 专业承包人不得以任何理由安排发包人、总承包人及其工作人员参加宴请（工作餐除外）及娱乐活动。

3.4 专业承包人不得为发包人、总承包人和个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

3.5 专业承包人不得为发包人、总承包人及其工作人员的住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女工作安排以及出国出境、旅游等提供方便。

四、违约责任

4.1 发包人、总承包人及其工作人员违反本合同第1条和第2条约定，应依据有关规定给予廉政建设规定的处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给专业承包人造成经济损失的，应予赔偿。

4.2 专业承包人及其工作人员违反本合同第 1 条和第 3 条约定，应按照廉政建设的有关规定给予处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给发包人造成损失的，应予赔偿。

五、双方约定

本合同由合同三方当事人或其主管部门负责监督执行。

六、合同法律效力

本合同作为 项目精装修工程施工合同的附件，与主合同具有同等的法律效力。

七、合同份数

本合同一式拾贰份，合同三方当事人各执肆份。

发包人：（盖章） 总承包人：（盖章）

专业承包人：（盖章）

 签订日期： 年 月 日

附件4：

主要材料设备品牌推荐表（参照或相当于）（另册）

**附件5：**

**《广州安居集团有限公司建设工程文明施工规程》（另册）**

**附件6：**

**《广州安居集团有限公司施工合同履约评价实施办法（试行）（另册）**

**附件7：**

**履约担保**

致： （总承包人全称）

 （发包人全称）与 （总承包人全称）签订了《海珠区新滘西路保障性住房项目施工总承包合同 》（以下简称“总承包合同”），总承包人负责海珠区新滘西路保障性住房项目施工总承包工程，总承包人保证按合同约定履行实施、完成并保修合同工程的义务和责任，并向发包人提交了履约担保。

海珠区新滘西路保障性住房项目精装修工程施工专业承包工程（以下简称“本工程”）为总承包合同项下暂估价工程，发包人与总承包人联合招标确定 （专业承包人全称）承担本工程施工工作，发包人、总承包人、专业承包人签订 海珠区新滘西路保障性住房项目精装修工程施工专业承包合同[合同编号 建字（202 ） 号，202 年 月 日签署]，保证专业承包人按合同约定履行实施、完成并保修合同工程的义务和责任；合同中要求专业承包人应通过经认可的银行提交合同指定的专业承包人履行本合同全部义务和责任的担保金额等事实，我方愿意为专业承包人担保，以担保金额人民币(大写) (¥ 元)向总承包人提供不可撤销的连带责任担保。

如果专业承包人在履行合同过程中发生违约或违背合同约定的义务和责任时，我方保证在担保金额额度内偿还或偿清总承包人因专业承包人该项违约或违背所造成的经济损失，并在接到总承包人提出赔偿要求的第 天内予以支付，总承包人应提供专业承包人有上述违约或违背合同约定事实的证据或相关的证明材料。

在向我方提出要求前，我方将不坚持要求总承包人首先向专业承包人提出上述款项的索赔。

我方承诺：不论是否经我方知晓或同意，我方的义务和责任不因合同当事人对合同条款所作的任何修改或补充而解除。

本履约担保自合同当事人签署海珠区新滘西路保障性住房项目精装修工程施工专业承包合同之日起生效，至担保金额支付完毕，或工程竣工验收合格，总承包人向专业承包人签署本工程验收证书且发包人向总承包人颁发海珠区新滘西路保障性住房项目工程竣工验收证书后第15天止。

担保人盖章：

法定代表人或其授权的代理人：(签字签章)

地址：

日期：2025年 月 日

**附件8：**

**承包人法定代表人、项目负责人（身份证、职称及联系方式）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **人员** | **姓名** | **职务** | **职称** | **通讯联系方式** |
| 法定代表人 |  |  |  |  |
| 项目负责人 |  |  |  |  |

**附：**

法定代表人身份证（复印件）

项目负责人身份证（复印件）

**附件9：**

**项目组织机构人员一览表**

**附件10：**

**工程量清单（另册）**